LOKSA LINNAVALITSUS

Riigikohus
Kadri.Nomm@riigikohus.ee

13.10.2026 nr 5-26-36/2
10.11.2026 nr 13-12/1058/2026-1

Arvamus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 5-26-36

Loksa Linnavalitsus esitab Riigikohtu 13.10.2026 kirja nr 5-26-36/2 alusel arvamuse õiguskantsleri 01.10.2026 taotluse kohta tunnistada Loksa Linnavalitsuse 25.05.2023 määruse nr 3 „Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud ehitiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kord“ §2 punktid 2–4 ja 6, § 3 lõiked 3 ja 9 ning § 6 kehtetuks osas, milles need on seadusega vastuolus.

1. Linnavalitsuse seisukoht
Loksa Linnavalitsus on tutvunud õiguskantsleri taotluse ja selles esitatud põhjendustega ning arvestab Riigikohtu senise praktikaga.

Linnavalitsus nõustub vajadusega viia määruse vaidlustatud sätted kooskõlla põhiseaduse ja planeerimisseadusega. Määruse muutmisel tuleb eelkõige täpsustada selle kohaldamisala, avalikult kasutatavate rajatiste mõistet, arendajatega kulude kandmises kokkuleppimise tingimusi ning halduslepingute täitmata jätmisega seotud tagajärgi.

Samas peab linnavalitsus oluliseks säilitada planeerimisseaduse § 131 kohane võimalus leppida arendajatega kokku detailplaneeringute elluviimiseks vajalike avalike rajatiste väljaehitamises või nende kulude kandmises.

2. Määruse eesmärk ja senine rakenduspraktika
Määruse kehtestamise eesmärk oli tagada, et detailplaneeringute elluviimisega kaasnevate avalike rajatiste väljaehitamise kohustused ja kulude kandmine oleksid selgelt reguleeritud.

Detailplaneeringute elluviimine võib kaasa tuua vajaduse rajada juurdepääsuteid, tehnovõrke, välisvalgustust, haljastust ning muid avalikult kasutatavaid rajatisi. Selliste investeeringute tegemine ei pruugi olla linna eelarves ette nähtud, mistõttu on oluline võimalus leppida nende rajamises või rahastamises kokku planeeringust huvitatud isikuga.

Loksa linn on seda võimalust ka praktikas kasutanud.
Näiteks sõlmiti 2024. aastal Männi tänava piirkonna detailplaneeringu elluviimiseks halduslepingu, millega arendaja võttis kohustuse rajada planeeringukohased ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatised, elektrivõrgud ning muud vajalikud tehnorajatised. Samuti sõlmiti 07.05.2026 Mere tn 12 ja 12a detailplaneeringu elluviimiseks halduslepingu, millega arendaja võttis muu hulgas kohustuse rajada 360 meetri pikkune kergliiklustee ja ühiskasutusega

parkimislahendus 100 sõiduautole. Nimetatud kokkulepped hõlmavad konkreetsete rajatiste väljaehitamist, mitte elamuühikute arvust sõltuvat üldist taristutasu.

Linnavalitsuse hinnangul kinnitab senine praktika, et arendajatega sõlmitavad halduslepingud on vajalikud planeeringute elluviimiseks ning võimaldavad vältida olukorda, kus eraõiguslikust arendusest tingitud täiendavad kulud jäävad põhjendamatult linna kanda.

3. Õiguskantsleri vaidlustatud sätted

Määruse § 2 punktid 2 ja 3

Linnavalitsus nõustub, et planeerimisseaduse § 131 lõike 2^1 alusel kehtestatud korda ei saa laiendada projekteerimistingimuste menetlusele.

Määruse mõisteid täpsustatakse selliselt, et selle kohaldamisala piirdub detailplaneeringute menetlemise ja elluviimisega seotud seaduses lubatud kokkulepetega.

Määruse § 2 punkt 4

Linnavalitsus arvestab õiguskantsleri seisukohaga, et planeerimisseaduse § 131 lõige 2^1 võimaldab määrusega reguleerida üksnes sama paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud rajatiste väljaehitamises ja nende kulude kandmises kokkuleppimist, mitte sotsiaalse taristu hoonete ehitamise rahastamist. Määruse punktis eemaldatakse viide sotsiaalse infrastruktuuri hoonete ehitamisele või nende ehitamise rahastamisele.

Seejuures peab säilima võimalus leppida kokku ka väljaspool planeeringuala paiknevate rajatiste väljaehitamises, kui need on planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

Määruse § 2 punkt 6 ja § 3 lõige 9

Linnavalitsus arvestab õiguskantsleri seisukohaga, et planeerimisseaduse § 131 lõige 2^1 ei anna alust kehtestada määrusega üldist ja ühetaolist avalikult kasutatava taristu tasu.

Määruses sätestatud 6500 euro suuruse sotsiaalse infrastruktuuri tasu eesmärk oli tagada arendajate võrdne kohtlemine ning arendustega kaasnevate kulude prognoos.Linnavalitsus nõustub siiski, et rahaliste kohustuste määramisel tuleb lähtuda konkreetse planeeringu mõjust ja sellega kaasnevatest põhjendatud kuludest.

Seetõttu kavandab linnavalitsus nimetatud sätted kehtetuks tunnistada. See ei välista võimalust leppida arendajatega kokku konkreetsete avalike rajatiste väljaehitamises või nende kulude kandmises.

Määruse § 3 lõige 3

Linnavalitsus nõustub, et üksnes asjaolu, et avaliku ehitise rajamine on ette nähtud linna arengukavas või eelarves, ei anna alust nõuda selle rahastamist konkreetselt arendajalt.

Samas võib arendus põhjustada vajaduse olemasolevat taristut laiendada või muuta kavandatud investeeringu mahtu. Sellisel juhul peab olema võimalik hinnata arendusest tulenevaid täiendavaid kulusid ning leppida seaduses lubatud ulatuses kokku nende kandmises.

Määruse sõnastust täpsustatakse selliselt, et arendajale ei pandaks üldist ega põhjendamatut rahastamiskohustust.

Määruse § 6

Linnavalitsus nõustub, et detailplaneeringu koostamise lõpetamine, planeeringu kehtetuks tunnistamine või ehitusloa andmisest keeldumine saab toimuda üksnes seaduses sätestatud alustel. Samas peab linnavalitsus vajalikuks säilitada võimalus kasutada seaduses ette nähtud õiguskaitsevahendeid juhul, kui arendaja ei täida õiguspäraselt võetud kohustusi.

Määruse § 6 muudetakse selliselt, et halduslepingu sõlmimata või täitmata jätmine ei tooks automaatselt kaasa arendajale ebasoodsat otsust. Iga otsuse tegemisel tuleb lähtuda seadusest, hinnata konkreetseid asjaolusid ning järgida proportsionaalsuse põhimõtet.

4. Halduslepingute jätkuv kehtivus ja õiguskindlus

Linnavalitsus peab oluliseks tagada õigusselgus ka varem sõlmitud halduslepingute ja nende alusel võetud kohustuste suhtes.

Loksa linn on sõlminud arendajatega halduslepinguid, mille täitmine toimub mitme aasta jooksul ning mis hõlmavad konkreetsete rajatiste projekteerimist, ehitamist, üleandmist ja vajaduse korral lepingutingimuste muutmist.
Näiteks on Loksa Linnavalitsuse 04.06.2026 korraldusega nr 144 määruse § 5 alusel volitatud linnapead sõlmima Mere tn 12 ja 12a arenduse halduslepingu lisa, et täpsustada avaliku parkimislahenduse asukohta ja arvestada paremini looduskeskkonna säilitamisega.
Linnavalitsus peab vajalikuks säilitada õiguspäraste halduslepingute sõlmimise ja muutmise menetluskord.
Määruse muutmine ei lõpeta iseenesest varem õiguspäraselt sõlmitud halduslepinguid ega nende alusel võetud kohustusi. Lepingute kehtivust, muutmist ja lõpetamist tuleb hinnata vastavalt haldusmenetluse seadusele ning konkreetsete lepingute tingimustele.

5. Kokkuvõte
Loksa Linnavalitsus arvestab õiguskantsleri 01.10.2026 taotluses esitatud põhjendustega ning valmistab ette määruse vaidlustatud sätete muutmist.
Muudatuste eesmärk on tagada määruse kooskõla põhiseaduse, planeerimisseaduse ja Riigikohtu praktikaga, säilitades samal ajal seadusest tuleneva võimaluse sõlmida arendajatega halduslepinguid planeeringute elluviimiseks vajalike avalike rajatiste väljaehitamiseks või nende kulude kandmiseks.
Linnavalitsuse eesmärk on viia määruse muudatused lõpule hiljemalt 2026. aasta lõpuks, nagu oleme õiguskantslerile 02.06.2026 vastuses teatanud.

Kohtumenetluse esindaja andmed
Loksa Linnavalitsuse esindajaks põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 5-26-36, kellele Riigikohus teeb kohtumenetluse dokumendid kättesaadavaks avalikus e-toimikus, on:
Karin Kask
Isikukood: 48303184910
E-post: karin.kask@loksa.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Värner Lootsmann
linnapea

linnaarhitekt-ehitusnõunik
Indrek Saarepera +372 5350 1479 indrek.saarepera@loksa.ee