



Õiguskantsler

Villu Kõve
Riigikohus
kantselei@riigikohus.ee

Meie 01.10.2026 nr 6-11/260862/2608131

**Taotlus tunnistada Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2023 määruse nr 26
§ 2 punktid 2–4 ja 6, § 3 lõiked 3 ja 9 ning § 6 kehtetuks**

Lugupeetud Riigikohtu esimees

Eesti Vabariigi põhiseaduse § 142 lõike 2, õiguskantsleri seaduse § 18 lõike 1 ja põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse § 6 lõike 1 punkti 1 alusel esitan taotluse tunnistada Jõelähtme Vallavolikogu 12.01.2023 määruse nr 26 „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.

Volikogu määrus võimaldab panna detailplaneeringust huvitatud isikule (edaspidi: arendaja) suuremaid kohustusi, kui planeerimiseseaduses (PlanS) on ette nähtud, ning lubab määruhes sätestatud tingimusi kohaldada ka projekteerimistingimuste menetluses. Muu hulgas on linn kehtestanud arendajatele ilma seadusliku aluseta ühetaolise 6500 euro suuruse sotsiaalse infrastruktuuri tasu elamuühiku¹ kohta.

Määruse § 2 punktides 2–4 ja 6 ning § 3 lõigetes 3 ja 9 sätestatuga on ületatud PlanS § 131 lõikega 2¹ kehtestatud volitusnormi ning need sätted on vastuolus seaduslikkuse põhimõttega (põhiseaduse (PS) § 3 ja § 154 lg 1). Määruse § 3 lõige 9 on vastuolus ka PS §-ga 113 ja § 157 lõikega 2. Määrusega sätestatud rahaline kohustus piirab ühtlasi omandipõhiõigust (PS § 32) ning ettevõtlusvabadust (PS § 31), milleks peab samuti olema seaduslik alus.

Tegin 14.04.2026 Jõelähtme Vallavolikogule ettepaneku viia volikogu 12.01.2023 määrus nr 26 kooskõlla põhiseadusega. Volikogu ei ole vaidlustatud sätteid siiani kehtetuks tunnistanud ega muutnud.

Jõelähtme Vallavolikogu mõonis 20.05.2026 vastuses (kiri nr 6-4/2066-1), et määruse põhiseaduspärasus võib põhjustada õiguslikke vaidlusi, ega välistanud määruse muutmist. Samas ei nõustunud volikogu ettepaneku põhiliste järeldustega. Vald tugines muu hulgas kohaliku omavalitsuse planeerimisautonoomiale ning Riigikohtu lahenditele, mis puudutavad sotsiaalse taristu kulude kandmist. Valla hinnangul ei pane määrus arendajatele otsest maksekohustust, sest sotsiaalse infrastruktuuri tasu maksmise kohustus tekib halduslepinguga.

¹ Elamuühik on määruse § 3 lõike 9 järgi üksikelamu või korter, sealhulgas kaksikelamu korter, ridaelamu korter ja korterelamu korter.

Vaidlust ei ole selle üle, et uute elamuarendustega kaasneva sotsiaalse taristu rahastamine vajab selgemat reguleerimist. Riik on probleemi tunnistanud ja koostanud kohalike maksude seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsuse, milles on käsitletud sotsiaalse taristu arendustasu võimalikku õiguslikku alust (Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemi toimik nr 25-0755).

I. Seaduslikkuse põhimõte ja vaidluse õiguslik raamistik

1. Määrus on kehtestatud PlanS § 131 lõike 2¹ alusel. Selle järgi võib kohaliku omavalitsuse üksus kehtestada detailplaneeringukohaste rajatiste ehitamiseks või ehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimiseks korra.

2. Määrusega saab põhiõigusi piirata üksnes seaduse alusel ja volitusnormi piires. Kohaliku omavalitsuse enesekorraldusõigus ei anna õigust kehtestada põhiõigusi riivavat regulatsiooni ilma seadusliku aluseta. Kui seaduses on määruse andmiseks olemas volitusnorm, tuleb ka kohaliku elu küsimuse lahendamisel püsida selle piirides (haldusmenetluse seaduse (HMS) § 90 lg 2; RKPJKo 18.12.2025, 5-25-6/10, p 39).

3. Õiguskantslerile esitatud selgitustes tugines vald kohaliku omavalitsuse enesekorraldusõigusele (PS § 154 lg 1) ning leidis, et sellest tulenevalt võib määrusega reguleerida ka sotsiaalse taristu hoonete ehitamist ja projekteerimistingimuste menetlust, kuigi PlanS § 131 lõike 2¹ neid ei käsitle.

4. Valla seisukohaga ei saa nõustuda. Kohaliku omavalitsuse enesekorraldusõigus võimaldab vallal lahendada kohaliku elu küsimusi, kuid ei anna õigust laiendada seaduse volitust ega kehtestada üldaktiga põhiõigusi piiravaid rahalisi ja muid kohustusi, milleks puudub seaduslik alus.

5. Valla viide Riigikohtu 19.06.2025 otsusele asjas nr 5-24-34/13 ei vii teistsuguse tulemuseni. Riigikohus leidis, et detailplaneeringu menetluses võib kohalik omavalitsus kaaluda kõrvaltingimuse seadmist või selle asemel halduslepingu sõlmimist, millega huvitatud isik võtab põhjendatud ulatuses enda kanda sotsiaalse taristu rajamise või selle kulud (p-d 46–49). See võimalus tuleneb konkreetse detailplaneeringu menetluses olevast kaalutlusruumist ja haldusmenetluse üldnormidest, mitte PlanS § 131 lõikest 2¹. See, et vald võib arendajaga kokku leppida selles, et arendaja panustab planeeringulahenduse elluviimisega vallale kaasnevate kohustuste täitmisse, ei tähenda, et vald võiks teda selleks määrusega kohustada.

6. Riigikohus on sama lahendi punktis 60 nimetanud tingimused, mis võimaldavad jätta sotsiaalse taristu kulud arendaja kanda: kulud peavad olema põhjuslikus seoses planeeringuga; ilma kulude ülevõtmiseta peab omavalitsusel olema õigus jätta planeering algatamata, vastu võtmata või kehtestamata; kulude jätmine huvitatud isiku kanda ei tohi olla seadusega keelatud ning arvestada tuleb muu sihtotstarbelise rahastusega. Lahendi punktides 54–60 on öeldud, et kohustus peab olema proportsionaalne ega tohi olla meelevaldne ning arendaja kanda saab jätta üksnes õiglase osa kulust.

7. Seega ei ole vaidlust selle üle, kas sotsiaalse taristu rajamise kulusid saab üldse arendajale panna. Küsimus on selles, kas vald võib PlanS § 131 lõike 2¹ alusel antud määrusega reguleerida ka sotsiaalse taristu hoonete ehitamist, kuigi see säte käsitleb ainult rajatiste ehitamist ja nende ehitamisega seotud kulude kandmist. Küsimus on ka selles, kas vald võib määrusega reguleerida projekteerimistingimuste menetlust ning kehtestada arendajatele üldist tasumäära. Kehtiv õigus

seda ei võimalda, ka Riigikohus on hiljuti samale järeldusele jõudnud (vt RKPJKo 18.12.2025, 5-25-6).

8. Vald on veel märkinud, et õiguslik olukord oleks selgem, kui seadus võimaldaks kehtestada sotsiaalse taristu tasu kohaliku maksuna ning kui PlanS § 131 lõike 2¹ volitusnorm käsitleks ka ehitisi, mitte üksnes rajatisi. See kinnitab probleemi olemust: määruse vaidlustatud sätetel puudub seaduslik alus. Kohalik omavalitsus ei saa oma määrusega asendada Riigikogu otsust küsimuses, mille lahendamiseks on vaja seaduse volitust.

II. Määruse § 2 punktid 2 ja 3 – projekteerimistingimuste hõlmamine

9. Määruse § 2 punkti 2 järgi hõlmab mõiste *detailplaneering* lisaks menetletavale ja kehtestatud detailplaneeringule ka projekteerimistingimusi, mida reguleerivad PlanS § 125 lõige 5 ja ehitusseadustiku (EhS) § 27. Määruse § 2 punkt 3 seob arendusala mõiste muu hulgas alaga, millele taotletakse projekteerimistingimusi.

Nii laiendatakse PlanS § 131 lõike 2¹ alusel antud määruse kohaldamisala projekteerimistingimuste menetlusele. See seadusesäte lubab määrukses käsitleda üksnes detailplaneeringu elluviimisega seotud rajatiste ehitamise või nende ehitamise rahastamises kokkuleppimise korda.

10. Vald põhjendas sellist lahendust praktilise vajadusega. Valla sõnul soovivad uued arendajad sageli varem kehtestatud, kuid ellu viimata detailplaneeringut EhS § 27 alusel antavate projekteerimistingimustega ajakohastada. Valla hinnangul tuleks tagada, et ka sellisel juhul osaleks arendaja avaliku taristu rajamise kulude kandmises. Samuti leiab vald, et projekteerimistingimuste menetluse välistamine võiks põhjustada ebavõrdset kohtlemist ning ajendada valda andma vähem projekteerimistingimusi.

11. Need praktilised põhjused ei loo määruse andmiseks õiguslikku alust. Projekteerimistingimused tuleb anda, kui seaduse kohaselt pole alust nende andmisest keelduda. Projekteerimistingimuste menetluse raames ei saa enam käsitleda seda, kas projekteerimistingimuste elluviimisega kaasneb vallale kohustusi, mis tuleks lepinguga arendajale panna.

12. Sarnases asjas on Riigikohus selgitanud, et see, mil viisil ja kui suures ulatuses osaleb arendaja arendusest tingitud avaliku ehitise rajamises, tuleb välja selgitada detailplaneeringumenetluses. Sotsiaalse taristu kulusid arvestada võimaldav ulatuslik planeerimisdiskretsioon on võimalik üld- ja detailplaneeringu menetluses; ehitusloa andmisest keeldumise alused on ehitusseadustikus ammendavalt sätestatud ning ehitusloa andmisest ei saa keelduda selle tõttu, et ehitusõiguse realiseerimisega kaasnevad avaliku ehitise kulud on omavalitsusele ülemäära suured või ebaotstarbekad (RKPJKo 18.12.2025, [5-25-6/10](#), p-d 42, 43, 49–50).

13. Vald viitas EhS § 32 punktile 5 ja leidis, et ka projekteerimistingimustega kavandatav ehitis võib ülemäära piirata valla või teiste isikute õigusi, kui valla kanda jääksid avaliku taristu kulud. EhS § 32 punkt 5 ei anna siiski üldist alust käsitada valla eelarvelist huvi projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alusena ega siduda projekteerimistingimuste andmist sotsiaalse taristu rahastamise kokkuleppega.

14. Samuti ei saa õigustada ühetaolise kohtlemise eesmärgiga õigusliku aluseta kohustuse laiendamist projekteerimistingimuste menetlusele. Võrdse kohtlemise põhimõtte järgi ei pea

erinevas olukorras olevaid isikuid kohtlema ühetaoliselt. Kui konkreetse arenduse mõju sotsiaalsele taristule on erinev või kui menetluslik alus annab omavalitsusele erineva kaalutlusruumi, tuleb ka kohustuste seadmisel neid erinevusi arvestada. Kui arendaja soovib kehtestatud planeeringu lahendust uuendada, saab seda teha planeeringut muutes.

III. Määruse § 2 punkt 4 ja § 3 lõige 3 – sotsiaalse taristu hooned

15. Määruse § 2 punkt 4 loeb avalikult kasutatava taristu alla lisaks teedele, haljastusele, välisvalgustusele ja tehnorajatistele ka sotsiaalse infrastruktuuri ehitised, sealhulgas lasteaia- ja koolihooned, terviserajad ja muud kohaliku kogukonna hooned. Nii hõlmab määrus lisaks rajatistele ka hooneid.

16. PlanS § 131 lõike 2¹ volitusnorm viitab PlanS § 131 lõigetes 1 ja 2 nimetatud rajatistele. EhS § 3 lõike 2 järgi jagunevad ehitised hooneteks ja rajatisteks. PlanS § 131 lõike 2¹ volitusnormis ei ole kasutatud üldmõistet *ehitis*, vaid on piiratud *rajatistega*. Seega ei võimalda PlanS § 131 lõike 2¹ anda määrust sotsiaalse taristu hoonete ehitamise või nende rahastamise kohta.

17. Vald leiab, et PS § 154 lõikest 1 tulenev enesekorraldusõigus lubab tal seda lünka täita. Lasteaedade ja koolide olemasolu tagamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne ning kuna kohalike omavalitsuste rahalised võimalused on piiratud, tuleks ilma arendajate panuseta jätta osa detailplaneeringuid algatamata. Need kaalutlused kirjeldavad probleemi, kuid ei anna vallale volitust seda määrusega lahendada.

18. Riigikohtu otsus asjas nr [5-24-34/13](#) võimaldab sotsiaalse taristu ehitamise rahastamise küsimust lahendada detailplaneeringu menetluses üksikjuhtumi põhjal. Sotsiaalse taristu hoone ehitamise või selle kulu võib põhjendatud juhul jätta huvitatud isiku kanda kõrvaltingimuse või halduslepinguga. See eeldab muu hulgas konkreetse planeeringu mõju, põhjusliku seose, omavalitsuse rahalise olukorra ja kohustuse ulatuse hindamist. See ei anna õigust reguleerida PlanS § 131 lõike 2¹ alusel antud määrusega sotsiaalse taristu hoonete ehitamise rahastamist.

19. Määruse § 3 lõike 3 järgi rahastab huvitatud isik täielikult nende ehitiste ehitamist, mida vald ei ole eelarves või arengukavas ette näinud. Põhjendatud juhul võib vallavalitsus nõuda ka eelarves või arengukavas ette nähtud ehitiste rajamist või nende kulude osalist või täielikku kandmist. Koosmõjus § 2 punktis 4 sätestatud avalikult kasutatava taristu avara määratlusega laieneb see kohustus ka sotsiaalse taristu hoonetele.

20. Määrus ei taga, et sotsiaalse taristu hoonete rajamine oleks seotud konkreetse arendusega, nagu on nõudnud Riigikohus. Eelkõige ei nähtu määrusest, et arendaja kanda võib jätta üksnes planeeringulahendusega põhjuslikus seoses oleva õiglase osa kulust, et arvesse tuleb võtta valla tulude suurenemist ja muud sihtotstarbelist rahastust või et kohustus on lubatud vaid juhul, kui muidu oleks planeeringu algatamata, vastu võtmata või kehtestamata jätmine põhjendatud.

IV. Määruse § 2 punkt 6 ja § 3 lõige 9 – sotsiaalse infrastruktuuri tasu

21. Määruse § 2 punkt 6 määratleb taristutasu kui arendaja makstava rahasumma valla avalikult kasutatava taristu väljaehitamise eest. Sättes on nimetatud näitlikult erinevad alltasud, sealhulgas sotsiaalse infrastruktuuri tasu. Määruse § 3 lõige 9 sätestab sotsiaalse infrastruktuuri tasu suuruseks 6500 eurot elamuühiku kohta alates kolmandast elamuühikust, täpsustades, et kui kavandatakse vähemalt kolme elamuühikut, arvestatakse tasu esimesest elamuühikust.

22. Valla selgituste järgi ei pane määrus arendajale maksekohustust, sest kohustus tekib alles halduslepingu sõlmimisel. Määrus andvat üksnes avaliku ja läbipaistva lähtekoha halduslepingu tingimuste kindlaksmääramiseks ning vähendavat ebavõrdse kohtlemise ja korruptsiooni ohtu.

23. Kohustuse kehtestamine halduslepingus ei muuda määruses ette nähtud tasu soovituslikuks. Määrus määrab tasu liigi, rakendumise tingimuse ja suuruse. Samuti on määruses loetletud tagajärjed, mis ootavad arendajat siis, kui ta keeldub taristut rajamast või rahastamise lepingut sõlmimast. Sellises olukorras on halduslepingu läbirääkimiste lähtekoht kindlaks määratud ning kui huvitatud isik peaks esitatud tingimusest keelduma, ei saa seda pidada vabadeks läbirääkimisteks.

24. Riigikohus on rõhutanud, et halduslepingute sõlmimist sotsiaalse taristu rahastamiseks ei tule põhimõtteliselt keelata ja ettevõtjal võib olla tegelik huvi võtta endale rahalisi kohustusi, et arenduse saaks ellu viia (RKPKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p-d 51–54). See ei anna siiski vallale õigust kehtestada määrust, millega vald määrab halduslepingu tingimusest rahalise kohustuse. Halduslepingu lubatavus ja määruse andmise pädevus on erinevad küsimused.

25. Määruses sätestatud ühetaoline rahaline kohustus sarnaneb oma olemuselt avalik-õigusliku tasu või kohaliku maksuga. Kui tegemist on kohaliku maksuga, saab selle kehtestada PS § 157 lõike 2 kohaselt üksnes seaduse alusel; muu avalik-õigusliku rahalise kohustuse korral tuleneb seadusliku aluse nõue PS §-st 113. Detailplaneeringu algatamise eelduseks seatud konkreetse planeeringuga sidumata üldine tasu on sisuliselt suunatud maksu kehtestamisele (RKPKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p 62). PlanS § 131 lõige 2¹ sellise tasu kehtestamiseks volitust ei anna.

26. Üldise tasu eesmärgid võivad olla mõistetavad. Ühetaoline tasumäär teeb arendaja kulud etteaimatavaks, võib kiirendada läbirääkimisi ning toetada ühetaolist halduspraktikat. Õiguselgus ja korruptsiooniohu vähendamine on ka olulised eesmärgid. Need ei saa siiski asendada rahalise kohustuse kehtestamiseks vajalikku seaduslikku alust ega nõutavat konkreetse arenduse mõju, põhjusliku seose ja õiglase kuluosa hindamist.

V. Määruse § 6 – halduslepingu sõlmimata või täitmata jätmise tagajärjed

27. Määruse § 6 lõige 1 näeb ette, et kui taristu ehitamise või selle rahastamise leping jääb sõlmimata, otsustab vald keelduda detailplaneeringu kehtestamisest PlanS § 129 lõike 1 punkti 1 alusel ja lõpetab detailplaneeringu koostamise menetluse. Määruse § 6 lõike 2 järgi sõlmib vald halduslepingu tingimusega, et lepinguliste kohustuste täitmata jätmisel võib vald detailplaneeringu kehtetuks tunnistada või keelduda planeeringualal ehitusloa või teatise andmisest.

28. Vald rõhutab, et kohustused tekivad huvitatud isikul alles halduslepingu sõlmimisel. Määruse § 6 tõttu ei ole lepingu sõlmimine siiski vaba valik. Kui lepingust keeldumine võib tuua kaasa planeeringu kehtestamata jätmise või menetluse lõpetamise ning lepingu täitmata jätmise võib mõjutada hilisemat ehitusõigust, on vald läbirääkimistel tugevamas positsioonis. See ei muuda kõiki selliseid lepinguid õigusvastaseks, kuid lepingu sisu ja tagajärjed peavad tuginema seadusele.

29. PlanS § 129 lõike 1 punktis 1 ja § 131 lõikes 6 sätestatud tagajärgi saab siduda üksnes õiguspäraste kohustustega. Määruse § 6 rakendusala hõlmab aga määruse teiste vaidlustatud sätete tõttu ka projekteerimistingimustega seotud kohustusi, sotsiaalse taristu hoonete rahastamist ja

ühetaolist 6500 euro suurust tasu. Selliste kohustuste sõlmimata või täitmata jätmisest ei saa üksnes määrusele tuginedes tuletada seaduses ette nähtud negatiivseid tagajärgi.

30. Detailplaneeringu algatamata, vastu võtmata või kehtestamata jätmine võib sotsiaalse taristu kulude tõttu olla õiguspärane, kui vald konkreetse planeeringu korral veenvalt põhjendab rahapuudust või planeeringuga kaasnevate kulude ebaotstarbekust (RKPKo 19.06.2025, 5-24-34/13, p-d 39–44). Sama mõtet kinnitab Riigikohtu 30.06.2025 otsus asjas nr 5-24-33/25, mille punktis 111 on käsitletud omavalitsuse võimalust piirata arendust juhul, kui olemasolev sotsiaalne taristu on ülekoormatud ja lisanduvate teenuste osutamine ei ole omavalitsusele jõukohane või otstarbekas. Need lahendid ei anna alust teha planeeringu suhtes negatiivset otsust selle tõttu, et arendaja ei nõustu määrusega ette nähtud tasu maksma või seadusliku aluseta kohustust täitma.

31. Probleemne on ka määruse § 6 lõike 2 ehitusluba ja -teatist käsitlev osa. Ehitusseadustik sätestab ammendavalt ehitusloa andmisest keeldumise alused ning vald ei saa määrusega luua uut keeldumise alust. Kui ehtis vastab kehtivale detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ja ehitamise nõuetele ning seaduses sätestatud keeldumise alust ei ole, tuleb ehitusluba anda (RKPKo 18.12.2025, 5-25-6/10, p-d 43 ja 49). Ehitusteatist ei „anta“: teatis esitatakse pädevale asutusele, kes vajaduse korral kontrollib seda ja võib esitada nõuded haldusaktina (EhS § 36 lg 6).

32. Samuti ei saa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalust halduslepinguga laiendada kohustustele, mida PlanS § 131 lõige 6 ei hõlma. Kui lepinguga kehtestatakse määruse alusel kohustused sotsiaalse taristu hoonete rahastamiseks, ühetaolise taristutasu maksmiseks või projekteerimistingimuste menetluses, tuleb nende kohustuste õiguspärasust hinnata eraldi. Lepingu olemasolu ei anna õigusvastasele kohustusele seaduslikku alust.

33. Määruse § 6 suunab seega valla rakenduspraktikat nii, et seadusliku aluseta või volitusnormi piire ületava kohustuse võtmata või täitmata jätmine võib kaasa tuua planeeringu kehtestamata jätmise, planeeringu kehtetuks tunnistamise või ehitusõiguse piirangu.

VI. Valla mõjuanalüüs

34. Vald esitas tasu põhjendamiseks 2022. aastal Rapla Rada OÜ tehtud analüüsi „Jõelähtme valla elanike arvu muutuste mõju eelarvele“, mis võib toetada järeldust, et vallaelanike arvu suurenemisel võivad märkimisväärselt suureneda ka sotsiaalse taristu rajamise kulud.

35. See analüüs on taotluse lahendamisel kõrvalise tähendusega, kuid selle kohta on siiski põhjust teha mõned tähelepanekud. See analüüs ei anna määrusele seaduslikku alust ega tõenda, miks iga elamuühiku rajamisel kaasneb vallale 6500 euro suurune täiendav kulu.

36. Valla tellitud analüüsist ei selgu 6500 euro suuruse tasu arvutuskäik. Analüüsist järeldub, et ühe hüpoteetilise pere 14-aastane kulu valla eelarvele võib olla 28 798 eurot.

37. Analüüs lähtub keskmisest perest, mitte konkreetsest elamuühikust ega konkreetsest arendusest. Eeldatakse, et ühes peres on kaks töötavat täiskasvanut, üks või kaks last ja seda, et kõik lisanduvad täiskasvanud registreerivad end valla elanikuks. Tegelik mõju võib arenduste kaupa erineda. Elamuühikute arv võib olla üks võimalik arenduse mahu näitaja, kuid see ei tõenda iseenesest, milline kulu vallale tegelikult lisandub.

38. Analüüs ei erista järjekindlalt olemasoleva haridussüsteemi kulu ja uue arenduse põhjustatud täiendavat kulu. Analüüsis on märgitud, et kui lisanduvad õpilased asuvad õppima olemasolevatesse õppeasutustesse, ei teki vallale täiendavat kulu.

39. Analüüs arvestab, et pere kasutab haridusteenuseid 14 aasta vältel, kuid ei modelleeri elanikkonna vanuselise koosseisu ja olemasoleva taristu kasutuse muutumist ajas. Aja jooksul võivad laste arv, sündimus, sisse- ja väljaränne ning eri vanuserühmade osakaal muutuda. Seetõttu ei saa eeldada, et iga uue elamu ehitamine toob kaasa uue õppekoha rajamise vajaduse. Ka uued elanikud võivad kasutada juba olemasolevaid lasteaedu ja koole.

40. Analüüsi järgi oli 2022. aastal lasteaiakohtade vajadus ja pakkumine ligikaudu tasakaalus, koolides oli võimalik osa lisanduvaid õpilasi olemasolevatesse klassidesse mahutada ning uusi haridushooneid ei olnud vaja ehitada. Nii on analüüsis lähtutud hüpoteetilisest stsenaariumist, mille järgi iga lisanduv elamuühik tekitab vajaduse ehitada uus haridusasutus. Sellist vajadust ei saa eeldada iga arenduse korral.

41. Sotsiaalse taristu vajadus sõltub arenduse asukohast. Analüüsis on märgitud, et kuigi lasteaiakohtade nõudlus ja pakkumine võivad vallas tervikuna olla tasakaalus, võib arenduste koondumisel ühte piirkonda tekkida just seal lasteaiakohtade puudus, samal ajal kui mujal vallas võib olla vabu kohti piisavalt.

42. Määruse § 3 lõikega 9 tasu ei arvesta piirkondlikke erinevusi. Ühesugune 6500 euro suurune tasu rakendub sõltumata sellest, kas arenduspiirkonnas on olemas piisavalt suur lasteaed ja kool, kas olemasolevat hoonet tuleb laiendada või tuleb ehitada uus. Määruses lähtutakse eeldusest, et iga elamuühiku rajamine toob kaasa sotsiaalse taristu kulu. Valla mõjuanalüüs sellist eeldust ei kinnita.

43. Arendajale pandava kohustuse põhjendamisel tuleb arvestada planeeringu elluviimise mõju tervikuna, sealhulgas omavalitsuse tulude suurenemist ja muud sihtotstarbelist rahastust. Samuti tuleb hinnata, milline osa konkreetsest taristukulust on õiglane jätta huvitatud isiku kanda (RKPJKo 19.06.2025, [5-24-34/13](#), p-d 54–60).

44. Analüüs ei tõenda, et ühetaoline 6500 euro suurune tasu katab kulu, mille toob kaasa konkreetse arenduse elluviimine. Planeeringumenetluses tuleb ikka hinnata põhjuslikku seost, uue taristu rajamise tegelikku vajadust, seda, kas arendusalale elama asuvatele inimestele on võimalik osutada teenuseid, muid rahastamisallikaid ning seda, kas arendajale pandavad kohustused on proportsionaalsed.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise