



Õiguskantsler

Merje Einmann
Kiili Vallavolikogu
info@kiilivald.ee;
Merje.Einmann@kiilivald.ee

Teie nr

Meie 24.03.2021 nr 7-5/210416/2102053

Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamine Kiili vallas

Austatud volikogu esimees

Õiguskantsleril paluti hinnata Kiili Vallavolikogu 21.02.2021 otsuse nr 4 „Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamine“ (edaspidi otsus) põhiseaduspärasust. Selle otsusega kehtestas volikogu avalik-õigusliku tasu, mida peavad maksma kõik, kes soovivad algatada vallas nelja ja enama elamuühikuga (korter, ridaelamuboks, elamu) arenduse jaoks detailplaneeringu. Otsust põhjendas vald vajadusega vähendada uute elanike lisandumisest tulenevat negatiivset mõju valla eelarvele. Valla vaatenurk on täiesti mõisteta, ent ka kiiduväärsed eesmärgid tuleb saavutada seaduslike vahenditega.

Kohaliku maksu ja muu avalik-õigusliku tasu võib kohalik omavalitsus kehtestada vaid juhul, kui seadus teda selleks sõnaselgelt volitab. [Kohalike maksude seadus](#) (KoMS), [planeerimiseseadus](#) (PlanS) ega ükski muu seadus ei anna kohalikule omavalitsusele volitust kehtestada sotsiaalse infrastruktuuri tasu.

Vallal on detailplaneeringust huvitatud isikuga võimalik sõlmida leping, millega isik võtab endale sotsiaalobjektide ehitamise või nende rahastamise kohustuse, kuid sotsiaalse infrastruktuuri tasu (kui avalik-õigusliku tasu) kehtestamiseks puudub seaduslik alus. Seetõttu on vallavolikogu otsus vastuolus [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) § 157 lõikega 2.

Palun sotsiaalse infrastruktuuri tasu otsus kehtetuks tunnistada. Palun andke oma seisukohast teada hiljemalt 30. aprilliks 2021.

1. Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamist on põhjendatud eesmärgiga valla eelarvesse laekuva rahaga teha lisainvesteeringuid koolimajade, terviserajatiste, mänguväljakute jt rajatiste ehitamiseks ja parendamiseks. Otsuse punktis 1 on kirjas, et enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb tasuda sotsiaalse infrastruktuuri tasu (5000 eurot) iga elamuühiku kohta alates neljandast elamuühikust. Kui detailplaneeringut ei kehtestata, tasu tagastatakse.
2. Sotsiaalse infrastruktuuri tasu kohustus ei olene ka sellest, kas konkreetse arendusega kaasneb sotsiaalobjektide rajamise vajadus. Seletuskirjas on märgitud, et tasu kehtestatakse läbipaistvuse ja arendajate võrdse kohtlemise huvides. See tähendab, et vald on kehtestanud kõikidele

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

arendajatele ühesuguse tasu, ja kui isik selle tasuga ei nõustu, võib ta otsuse vaidlustada halduskohtus (otsuse punkt 4).

3. Otsuses ette nähtud sotsiaalse infrastruktuuri tasu on avalik-õiguslikus suhtes ühepoolselt kehtestatud rahaline kohustus. Olemuslikult sarnaneb see tasu kohaliku maksuga, millel on lõivu tunnused, sest tasu maksmise eest on ette nähtud vastusooritus (soovitud detailplaneering). Vastusooritusega kohalikud maksud on näiteks reklaamimaks (KoMS § 10), teede ja tänavate sulgemise maks (KoMS § 11) ja parkimistasu ([liiklusseaduse](#) § 187).

4. Põhiseaduse § 157 lõike 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus kehtestada avalik-õigusliku rahalise kohustuse üksnes siis, kui seadus annab selleks piisavalt määratletud ehk täpse volitusnormi (vt nt Riigikohtu PSJKo 22.12.1998, [3-4-1-11-98](#), 8.06.2010, [3-4-1-1-10](#), punktid 58 ja 67, 10.04.2002, [3-4-1-4-02](#), punkt 18).

5. Otsuse õigusliku alusena märgitud PlanS § 1 lõige 1 ja § 130 ei ole volitusnormid volikogule sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamiseks. Ehkki otsus ei viita PlanS §-le 131 (see puudutab halduslepingute sõlmimist avalikult kasutatavate rajatiste kohta – teed, tehnorajatised, haljastus, välisvalgustus jmt), on asjakohane seda sätet siin käsitleda. Kohalikul omavalitsusel ja detailplaneeringust huvitatud isikul on võimalik sõlmida leping, millega isik võtab kohustuse ehitada detailplaneeringuga ette nähtud rajatised või katta (osaliselt või täielikult) sellega seotud kulud. Õiguskantsler on varem [selgitanud](#), et PlanS § 131 ei keela kokkulepete sõlmimist ka muude objektide (sh sotsiaalobjektide) ehitamiseks või rahastamiseks. Samal seisukohal on Riigikohus (vt RKHKo 19.05.2010, [3-3-1-26-10](#), p 15). Lepingu alusel võetava sotsiaalse infrastruktuuri arendamise kohustus tuleb määrata igal konkreetsel juhul eraldi. Kohalik omavalitsus peab esmalt kindlaks tegema, millised kulutused võivad kaasneda konkreetse detailplaneeringu täitmisega, ning seejärel on tal võimalik huvitatud isikuga kokku leppida nende kulude katmise tingimused.

6. Kuigi kohalik omavalitsus võib sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga rahastamiseks kokkuleppeid, ei ole tal õigust kehtestada sotsiaalse infrastruktuuri tasu ühepoolselt. Otsuses ettenähtud kohustus ei olene sellest, kas seoses konkreetse detailplaneeringu elluviimisega tuleb vallal ka tegelikult sotsiaalsesse infrastruktuuri investeerida. Valla põhjendustest on näha, et tasul on üldine fiskaalne eesmärk, selle sisseviimisega püütakse tasandada erinevust elanikkonna kiire ja maksutulu aeglasema kasvu vahel. Seejuures ei ole tagatud, et tasu kasutatakse sotsiaalobjektide rajamiseks, laiendamiseks või parendamiseks.

7. Kaalutlused, mille vallavolikogu esitas ühetaolise sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamisel (arendajate võrdne kohtlemine, läbipaistvus, täiendav fiskaaltulu enne valla elanike tulumaksu laekumist), võiksid olla asjakohased ja õigustada sellisel kujul tasu kehtestamist vaid siis, kui seadus (KoMS või PlanS) näeks ette arendusmaksu või sotsiaalse infrastruktuuri tasu kehtestamise aluse.

8. Õiguskantsler on käsitlenud sama teemat ka 2017.–2018. [aasta tegevuse ülevaates](#). Soovitsin Riigikogul kaaluda seadusemuudatust, mis näeks ette võimaluse panna arendajatele avalikes huvides kohustusi ja annaks kohalikele omavalitsusele õiguse kehtestada üldaktiga nn arendushüvitise määramise meetodika, tingimused ja võimalik, et ka tasumäär (või nt ülemmäär).

9. Rahandusministeerium koostas [planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu](#) (EIS toimik nr 20-0126), mis on nüüdseks ministeeriumidega kooskõlastatud. Eelnõus kavandatud muudatuse kohaselt võib vald või linn kehtestada korra, milles määratakse planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ja sellega

funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise alused ja kulude jaotuse põhimõtted. Muudatus puudutab detailplaneeringuga otseselt ja vahetult seotud rajatiste kulusid ega käsitle sotsiaalobjektide finantseerimiseks kõigile arendajatele ühesuguse määraga tasu kehtestamist.

10. Kui leiate, et kohalikele omavalitsustele võiks seadusega anda õiguse kehtestada kohalik maks (nt arendusmaks) või muu avalik-õiguslik tasu (nt sotsiaalse infrastruktuuri tasu), võite selle kohta teha ettepaneku Riigikogule või Rahandusministeeriumile.

Austusega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Teadmiseks: Riigikogu majanduskomisjon (majanduskomisjon@riigikogu.ee)
Riigikogu rahanduskomisjon (rahanduskomisjon@riigikogu.ee)
Rahandusministeerium (info@fin.ee)

Kristi Lahesoo 693 8409
Kristi.Lahesoo@oiguskantsler.ee

Vallo Olle 693 8445
Vallo.Olle@oiguskantsler.ee

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee