

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

info@agri.ee

kerli.ojakivi@agri.ee

10.09.2025 nr 4/154

Arvamuse avaldamine kohalike maksude seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsuse kohta

Lugupeetud Hendrik Johannes Terras!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) pöördub Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poole seoses kohalike maksude seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsusega, millega soovitakse anda kohalikele omavalitsustele õigus kehtestada kolm uut kohalikku tasu: sotsiaalse taristu arendustasu, planeeringualast väljaspool avalikus kasutuses taristu arendustasu ja päikeseparkide tasu.

Kaubanduskoda peab väga oluliseks, et sotsiaalse taristu väljaehitamise või sellega seotud kulude kandmise õigusraamistik on võimalikult selge, ettevõtjatele kohalduvad rahalised kulutused on ettenähtavad, läbipaistvad ja proportsionaalsed ning tagatud on kinnisvaraarendajate võrdne kohtlemine. Kui plaanitavad muudatused ei aita olulisel määral saavutada neid eesmärke, siis oleme nendele vastu.

Järgnevalt esitame oma esmased seisukohad plaanitavate tasude kohta.

1. Sotsiaalse taristu arendustasu

Väljatöötamiskavatsuses (lk 2-8) sisaldub idee täiendada kohalike maksude seadust uue maksuga, mis annab kohalikule omavalitsusele õiguse kehtestada sotsiaalse taristu arendustasu kohaliku tasuna. Tegemist oleks ühekordse tasuga, mida maksaksid elamukinnisvara arendajad elamuühiku kohta.

Kui Regionaal- ja Põllumajandusministeerium läheb sotsiaalse taristu arendustasu ideega edasi, siis teeme ettepaneku lisada eelnõusse järgmised põhimõtted.

- Kohalik omavalitsus peab erasektorilt saadavat sotsiaalse taristu arendustasu kasutama rangelt sihtotstarbeliselt ehk uue sotsiaalse taristu arendamiseks, mitte kohaliku omavalitsuse muude kulude katteks. Teave laekunud tasude suuruse ja selle kasutamise kohta peab olema avalikkusele lihtsasti ja läbipaistvalt kättesaadav, et avalikkus saaks kontrollida, kas tasu on kasutatud sihtotstarbeliselt.

- Tasu tuleb suunata just uue sotsiaalse taristu arendamiseks, mitte olemasoleva taristu remondiks või hoolduseks.
- Kohalikul omavalitsusel saab olla õigus nõuda tasu üksnes siis, kui elamukinnisvara ehitatakse uude elumupiirkonda, kus hetkel puudub elukondlik keskkond, sh sotsiaalne taristu. Kui elamukinnisvara ehitatakse aga olemasolevasse elumupiirkonda, siis sellisel juhul ei tohi omavalitsusel olla õigust nõuda sotsiaalse taristu arendustasu.
- Tasu arvelt ehitatav sotsiaalne taristu tuleb rajada kinnisvaraarendusega samasse piirkond.
- Uus sotsiaalne taristu peab valmima mõistlikul ajal, mitte näiteks kümme aastat pärast elumupiirkonna valmimist.
- Seaduses võiks sisalduda põhimõtte, et kui kohalik omavalitsus ei raja teatud aastate jooksul uut sotsiaalset taristut, siis makstakse arendustasu arendajatele tagasi koos intressidega.
- Tasu kehtestamisel tuleb välistada, et kohalik omavalitsus küsib arendajalt sotsiaalse taristu arenduskulude hüvitamist topelt. Kui omavalitsus kehtestab arendustasu, siis ei tohi omavalitsus nõuda näiteks halduslepinguga kinnisvaraarendajalt sotsiaalse taristu rajamist või arenduskulude katmist.
- Vältida tuleb seda, et kohalikud omavalitsused hakkavad detailplaneeringu alasid laiendama üksnes sel põhjusel, et saada rohkematelt arendajatelt sotsiaalse taristu arendustasu.
- Seadusega võiks sätestada sotsiaalse taristu tasu ülemmäär, et kohalikud omavalitsused ei kehtestaks ebamõistlikult kõrgeid tasumäärasid.
- Sotsiaalse taristu tasu maksmise hetk peaks olema seotud ehitusloa andmisega, mitte detailplaneeringu kehtestamisega.

2. Planeeringualast väljaspool avalikus kasutuses taristu arendustasu

Väljatöötamiskavatsuses (lk 8-11) sisaldub idee anda seadusega omavalitsustele õigus kehtestada väljaspoole planeeringuala planeeringulahenduse elluviimiseks vajalike avalike rajatiste arendustasu. Sellist arendustasu saaksid omavalitsused küsida, kui taristuobjekt (näiteks kool, tee) on vaja rajada planeeringualast väljaspoole, millest hakkab kasu saama laiem piirkond või tulevikus mõni uusarendus. Kui rajatisest saab kasu laiem piirkond kui üks arendus, siis kavandatava muudatuse järgselt ei kanna avalikult kasutatava rajatise kogu väljaehitamise kulu n-ö esimene arendaja, kes piirkonda tuleb, vaid väljaehitamise kulud kannavad ka uued arendajad. Arendustasu oleks ühekordne tasu, mida tasuksid äri-, tootmis- ja elamukinnisvara arendajad teatud protsendina projektimaksumusest või hoone ruutmeetri alusel.

Selline lahendus on kinnisvaraarendajate võrdse kohtlemise tagamiseks mõistlik, kuid samas on keeruline paika panna läbipaistvaid ja õiglaseid tingimusi, kuidas see protsess peaks täpsemalt välja nägema.

Kui tasu kehtestada, siis on oluline, et ei toimuks topeltmaksustamist. See tähendab, et vältida tuleb olukorda, kus arendaja peab maksma nii sotsiaalse taristu arendustasu kui ka planeeringualast väljaspool avalikus kasutuses taristu arendustasu.

Ebamõistlikult kõrge tasumäära vältimiseks toetame ideed kehtestada seadusega tasu ülemmäär.

3. Päikeseparkide kohaliku kasu tasu

Väljatöötamiskavatsuses (lk 11-14) sisaldub idee anda kohalike maksude seadusega omavalitsustele õigus küsida päikeseparkide rajamisest ettevõtjatelt rahalist tasu piirkonna arendamiseks. Tasu rakenduks teatud suurusega eraldiseisva päikesepargi rajatisele.

Kaubanduskojale jääb ebaselgeks, millised väga olulised negatiivsed mõjud kaasnevad päikeseparkide rajamisega kohalikele omavalitsustele ja piirkonna elukeskkonnale, et nende negatiivsete mõjude leevendamiseks on vaja täiendada kohalike maksude seadust. Teatud negatiivsed mõjud võivad kaasneda, kuid need ei ole meie hinnangul sellised, mis põhjendaksid seaduse muutmise vajadust. Vastasel korral võime peagi jõuda olukorda, kus iga vähegi negatiivse mõjuga tegevuse puhul tuleb maksta tasu. Eeltoodud põhjustel on Kaubanduskoda vastu päikeseparkide kohaliku kasu tasu kehtestamisele.

Loodame, et peate võimalikuks Kaubanduskoja seisukohti arvesse võtta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja peadirektor

Marko Udras

marko.udras@koda.ee 6040070