

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 1. novembri 2018. a määruse nr 57 „Kasutusest välja langenud hoone lammutamise toetuse tingimused ja kord“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 53¹ lõike 1 alusel.

Määrus on koostatud majandus- ja taristuministri määrusena, kelle vastutusvaldkonda kuulub vastavalt peaministri 1. mai 2019. a korraldusele nr 33 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ elamumajandus.

COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse SARS-CoV-2 levikust lähtuvate majanduslike negatiivsete mõjude vähendamiseks on riigi 2020. aasta lisaelarve seaduses (edaspidi: 2020. a lisaelarve) otsustatud vastavad toetusmeetmed. Toetuse andmisel lähtutakse lisaks käesolevale määrusele riigieelarve seaduse § 81² lõike 1 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusest. Üldtingimuste kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse kasutusega ehitiste lammutamise toetuse näol tegemist üldtingimuste määruse § 7 punktile 2 vastavalt toetusega juriidilisele isikule (kohaliku omavalitsuse üksusele) ning üldtingimuste määruse § 9 lõike 1 kohaselt lisatingimusena juriidilise isiku eriolukorra mõju leevendamiseks ja tegevuse jätkusuutlikkuse tagamiseks.

Lammutamise meetmel on oluline mõju elukeskkonna kvaliteedi parandamisele. Osaliselt või täielikult asustamata ja tehniliselt ohtlike ehitiste lammutamisega on võimalik tekitada võimalusi uute ruumifunktsioonide loomiseks. Vahetult pärast lammutamist saab endise ehitise asukohta kujundada esteetiliselt sobiva haljastuse või kujunduselementide paigaldamiseks. Lammutamise kavandamine ja lammutustegevus ise panustab kohaliku tööhõive säilitamisele olukorras, kus COVID-19 kriisi raames on tööhõive määr igas kohalikus omavalitsuses langenud. Ehitussektori toetamine läbi kinnisvara investeringute on seotud ka ehitussektori jätkusuutlikkusega.

Elamumajanduse ühe meetmena on lammutustoetuseks eraldatud 5 miljonit eurot. Elamumajanduse toetusmeetme eesmärk on leevendada kriisi mõju ehitussektorile, et olukord ehitusturul saaks hakata stabiliseeruma. Ehitussektor on oluline ja suure tööhõivega majandusvedur, mis aitab ka paljud teised sektorid madalseisust välja, mistõttu peab töö ehitusobjektidel esimesel võimalusel taastuma.

Eelnõu ja seletuskirja koostas ning keeleteoimetuse tegi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Ülle Reidi (625 6457; ylle.reidi@mkm.ee). Õigusliku analüüsi tegi eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Hendrick Rang (625 6351, hendrick.rang@mkm.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõuga koosneb kahest paragrahvist, millega kehtestatakse täiendavad tingimused lammutamise toetuse andmiseks ning sätestatakse määruse jõustumise erisused.

Eelnõu § 1 punktide 1 ja 2 kohaselt toetatakse lisaks hoonete lammutamisele ka rajatiste lammutamist, seetõttu asendatakse eelnõu tekstis läbivalt sõna „hoone“ sõnaga „ehitis“ vastavas käändes. Samuti on määruse § 3 lõikes 3 asendatud sõnad „elamu või mitteelamu“ sõnadega „hoone või rajatis“ (eelnõu § 1 punkt 6).

Arvestades taotluste mahtu ja toetuse eelarvet on põhjendatud täiendada lammutatavate ehitiste nimekirja ja lisada sinna toetuse võimalus rajatistele lammutamiseks. Kasutusest välja langenud hoonete lammutamise toetatavate objektide ring muutus 2019. a septembris – toetatavate objektide hulka lisandus kõigi mitteelamute lammutamise toetamine. See muudatus kajastus kohe statistikas – 2019. a esitatud 16-st taotlusest viiel juhul esitati taotlus mitteelamute lammutamise toetamiseks. 2020. a jooksul on esitatud 5 taotlust, millest neljal korral esitati taotlus just mitteelamute lammutamiseks. Mitteelamute lammutamiseks on eraldatud toetusi summas 88 351 eurot. Ühel juhul on lammutustööd veel lõpule viimata, mistõttu ei ole taotletud summa 30 000 eurot veel välja makstud. Seega saab eeldada, et kasutusest välja langenud rajatiste lisamisel toetatavate ehitiste nimekirja kasvab lammutamise aktiivsus veelgi.

Määruse § 3 lõike 4 kohaselt võib lammutustoetust taotleda ka hoonestusõigusega koormatud kinnistul asuva ehitise lammutamiseks. Asjaõigusseaduse § 241 kohaselt on isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Seega ka juhul, kui hoonestusõigusega koormatud kinnistul asub rajatis, on õigus taotleda toetust sellise rajatise lammutamiseks.

Eelnõu punktis 3 jäetakse määruse §-st 2, mis reguleerib riigiabi reeglite kohaldamist, välja viide sama määruse sätetele, mis reguleerivad riigiabi andmist. Järgnevates paragrahvides kehtestatud sätted on määruse jõustumisel kohustuslikud ka ilma neile eelnevates paragrahvides viitamata.

Eelnõu § 1 punktis 4 täiendatakse määrust §-ga 2¹ selliselt et toetuse andmisel lähtutakse lisaks käesolevale määrusele riigieelarve seaduse § 81² lõike 1 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusest, kuna tegemist on 2020. a riigieelarve muutmisest tingitud 2020. aasta lisaelarve toetusmeetmega, mis peab vastama ka üldmäärusele.

Eelnõu § 1 punktis 5 tunnistatakse § 2¹, § 5 lõiked 2¹, 2² ja 5¹, § 7¹, § 11 lõike 1 punktid 4¹ ja 5¹ ning § 15 lõige 9¹ kehtetuks. Vastavalt määruse jõustumissättele jõustub see muudatus 1. jaanuaril 2021. a. Seega on toetuse määra suurendamine ja täiendavad abikõlblikkuse kulud ajutise iseloomuga ja pärast 1. jaanuari 2021. a kehtib lammutamise meede seni kehtinud tingimustel. Eelnõus ei ole kehtetuks tunnistatud sätteid, mis laiendavad lammutamise toetuse andmist lisaks hoonetele ka rajatistele. Samas ei ole sellise otsuse puudumine takistuseks toetuse andmisele sellel aastal.

Eelnõu § 1 punktis 6 asendatakse määruse § 3 lõikes 3 sõnad „elamu või mitteelamu“ sõnadega „hoone või rajatis“. Muudatus tuleneb sellest, et käesoleva määrusega muudetakse abikõlblikuks ka rajatise lammutamisega seotud kulud.

Eelnõu § 1 punktis 7 täiendatakse paragrahvi 5 lõigetega 2¹ ja 2². Muudatuse kohaselt lisatakse abikõlblike kulude hulka lisaks haljastamisega seotud kuludele ka haljasala kujundamiseks vajalike istepinkide, pargimööbli ja arhitektuursete väikevormide paigaldamisega seonduvad kulud. Kuna haljastamisena mõistetakse pinnase planeerimist, murutöid, istutusala rajamist, puude, põõsaste, hekkide, lillede istutust, kiviteede rajamist, konteinerhaljastust, on määruses eraldi abikõlblike kuludena välja toodud haljasala kujundamiseks vajalikud tegevused nagu istepinkide ja muu taolise paigaldamine. Lisaks tõstetakse haljastamise ja haljasala kujundamisega seotud kulude määra kuni 20 protsendi ulatuses projekti kõigist abikõlblikest kuludest (varasemalt hüvitati üksnes haljastamisega seotud kulud ja kulude määr oli 10 protsenti).

Muudatus on tehtud arvestades asjaolu, et määruse üks eesmärk on elukeskkonna kvaliteedi ehk näiteks funktsionaalsuse, turvalisuse ja esteetika parandamine. Soodustatakse ka elukeskkonna tervikliku väljaarendamise ja kestliku majandamise arengut. Seega on mõistlik, kui lisaks ehitisealuse maatüki haljastamisega paigaldatakse sinna näiteks pinke või väiksemahulisi arhitektuurseid rajatisi, mis kokkuvõttes aitavad kaasa parema ruumi kujunemisele. Eeldatavalt on tegemist selliste rajatistega, mis ei vaja detailplaneeringut ja ehitusluba. Näiteks mänguväljaku lammutamise järel uue mänguväljaku paigaldamine ei ole toetatav tegevus.

Mõistete pargimööbel ja arhitektuurne väikevorm sisustamisel tuleks lähtuda Sulev Nurme ja Nele Nutti poolt Keskkonnaameti tellimusel 2012. a koostatud „Pargiterminite sõnaraamatust“. Sõnaraamatu kohaselt on pargimööbel haljasaladel kasutatavad funktsionaalsed tarindid (linna- ja pargimööbel, jalgrattahoidjad, prügikastid, suunaviidad, infotahvlid, tõkkepostid, reelingud jne). Arhitektuurne väikevorm on väikesemahuline arhitektuurne ehitis või rajatis, mida kasutatakse haljasalade kujundamisel. Arhitektuursete väikevormid võivad olla nt paviljonid, sillakesed, skulptuurid ja purskkaevud. Kõnekeeles on selle kohta mõnikord kasutatud nimetust „väikevahend“. Arhitektuurseteks väikevormideks ei loeta spordi- ja mänguvahendeid ning spetsiifilisi tehnorajatisi (hüdrandid, sidekapid, elektripostid).

Võttes arvesse, et taoliste esemete paigaldamine nõuab täiendavaid kulusid, on suurendatud haljastamise ja haljasala kujundamisega seotud kulusid 20 protsendini projekti kõigist abikõlblikest kuludest. Samas ei pea kindlasti kulutama haljastamisega seonduvatele tegevustele kogu võimalikku summat. Arvestades, et kogu toetatav protsentuaalne maht on võrreldes kehtiva määrusega suurem, ei vähenda haljastusele kulutatava protsentuaalse summa suurenemine muudele tegevustele toetuseks kuluvaid vahendeid.

Abikõlblike kulude hulka lisatakse omanikujärelevalve kulud. Muudatuse mõte on suurendada kohalike omavalitsuste huvi lammutustoetuse taotlemiseks.

Omanikujärelevalve kulude lisamisega abikõlblike kulude hulka sätestatakse reegel, et omanikujärelevalve kulud on abikõlblikud, kui omanikujärelevalvet teostab ehitusseadustiku §-s 23 sätestatud pädev isik. Omanikujärelevalve teenuse tellimisel võetakse vähemalt kolme omavahel sõltumatu pakkuja hinnapakumuse.

Eelnõu § 1 punktis 8 täiendatakse paragrahvi 5 lõikega 5¹. Kuna abikõlblike kulude koosseis muutus selliselt, et omanikujärelevalve kulud viidi mitteabikõlblike kulude hulgast

abikõlblike kulude hulka, põhjusel, et suurendada kohalike omavalitsuste huvi lammutustoetuse taotlemiseks, on vajalik sätestada mitteabikõlblike kulude koosseis.

Eelnõu § 1 punktis 9 täiendatakse määrust paragrahvi 7¹. Täienduse kohaselt suurendatakse toetuse määra kuni 90 protsendini abikõlblikest kuludest ning omafinantseeringu määra alandatakse 10 protsendini. (seni määrad vastavalt 70 ja 30 protsenti). Ka selle muudatuse eesmärk on kohalike omavalitsuste huvi suurendamine. Kuna kohalikule omavalitsusele jääb siiski 10 protsendiline omafinantseeringu kulu, siis võib eeldada, et valikute tegemisel lähtutakse eesmärgist soodustada elukeskkonna terviklikku väljaarendamist ja kestlikku majandamist maa-alade korrastamise ning pikema kasutusvõimaluseta või koguni ohtlike üksikelementide likvideerimise kaudu.

Toetuse andmisel ei kohaldata Tallinnale ja Tartu linnale maksimaalse toetussumma 100 000 eurot piirmäära, mida senini tehti. Tallinna ja Tartu linna maksimaalne toetussumma on kehtestatud seetõttu, et tegemist on finantsiliselt võimekamate kohaliku omavalitsuse üksustega. Samas ei ole 2019. a ja 2020. a jooksul ei Tallinn ega Tartu lammutamise taotlusi esitanud, seega ei pruugi piirmäära kehtestamine olla põhjendatud.

Eelnõu § 1 punktides 10 ja 11 täiendatakse paragrahvi 11 lõiget 1 punktiga 4¹ ja 5¹ Muudatustega täpsustatakse taotluse nõudeid selliselt, et taotlusest nähtuks see, et toetust taotletakse § 5 lõikes 1 kehtestatud toetatavale tegevusele ja lõikes 2¹ kehtestatud kuludele ning taotletava toetuse suurus ei ületa määruse §-s 7¹ kehtestatud toetuse määra ega toetussummat.

Eelnõu § 1 punktis 12 täiendatakse § 11 lõiget 2 punktiga 2 ja sätestatakse taotleja kinnitus rahaliste vahendite olemasolu kohta või taotleja kinnitatud eelarve, millest selgub omafinantseeringu tagamiseks vajalikud mahus rahaliste vahendite olemasolu. Muudatus on sisse toodud SA Kredex ettepanekul põhjendusel, et käesoleva ajani on siiani kohaliku omavalitsuse üksustel ebaselge, mis on vajalik haldusakt omafinantseeringu tõestamiseks. Kinnitus on kas toetuse eraldamiseks antud õigusakt või eelarve, kuid mitte linnapea/vallavanema garantiikiri, samuti sobib üldakt, millega reguleeritakse ka muid tegevusi. Nimetatud muudatus jääb kehtima.

Eelnõu § 1 punktis 13 täiendatakse § 15 lõikega 9¹ ja sätestatakse, et juhul kui toetatavate tegevuste tegelik maksumus kujuneb taotluse rahuldamise otsuses märgitust erinevaks, makstakse toetust § 7¹ lõikes 1 kehtestatud toetuse määras, kui toetuse eelarve seda võimaldab. Kuna toetuse määrad ajutiselt muutuvad, on vajalik kehtestada reegel ka muutunud toetuse määraadele.

Eelnõu § 1 punktis 14 kehtestatakse rakendussäte, mille kohaselt taotlustele, mis on rahuldatud alates käesoleva määruse 2020. aasta mais jõustunud redaktsiooni vastuvõtmisest kuni hiljemalt 2020. aasta 31. detsembrini, ei kohaldata määruse § 5 lõikeid 2 ja 5, § 7, § 9 lõike 1 punkti 2, § 11 lõike 1 punkte 4 ja 5 ning § 15 lõiget 9, kui määruses eneses ei sätestata teisiti. Nii on näiteks kasutatud ökonoomsuse huvides viitamist § 5 lõigetele 2 ja 5. Rakendussätte kehtestamisel on võetud aluseks põhimõte, et lammutamise toetuse saab välja maksta juhul, kui otsus toetuse eraldamiseks on tehtud käesoleval aastal.

Eelnõu § 2 kohaselt jõustub määruse § 1 punkt 5 2021. aasta 1. jaanuaril. Toetuse määra suurendamine ja täiendavad abikõlblikud kulud on ajutise iseloomuga ja pärast 1. jaanuari 2021. a kehtib lammutamise meede seni kehtinud tingimustel. Samuti ei kohaldata täiendavaid

tingimusi taotlustele, mis rahuldati enne selle määruse 2020. a mais jõustunud redaktsiooni vastuvõtmist.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Määruse eelnõu ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määruse mõjud

Tänane elukeskkond on kujunenud looduse ja inimese ajalooliselt muutlikus koosmõjus, sõltudes seega tuntuval määral sotsiaalmajanduslikest muutustest. Muudatusega kaasneb positiivne mõju majandusele, elu- ja looduskeskkonnale ning regionaalarengule. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja KOV-ide korraldusele.

Lammutamise meetmel on oluline mõju ka elukeskkonna kvaliteedile. Osaliselt või täielikult asustamata ja tehniliselt ohtlike ehitiste lammutamisega on võimalik tekitada võimalusi uute ruumifunktsioonide loomiseks. Vahetult pärast lammutamist saab endise ehitise asukohta kujundada ajutiseks otstarbeks, näiteks esteetiliselt sobiva haljastuse või kujunduselementide paigaldamiseks. Sellistel platsidel võib olla kasu ka inimestele uute viibimiskohtade pakkumiseks – näiteks pinkide, liivakastide, ajutiste peenrakastide, ping-pongi laudade ja sarnaste elementide näol. Pikemas plaanis pärast kogukonnaga läbirääkimisi, vastavaid planeeringuid ja otsuseid on endise hoone asemel võimalik luua täiesti uus modernne funktsionaalsus pargi, mänguväljaku, liikumistee, uue hoone või muu lahendusega. Vastavate lahenduste kaalumise ja otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

2020. a lisaeelarvega eraldatud 5 miljoni euro täiemahuliseks kasutamiseks kontrollitakse taotluste rahalist mahtu pärast meetme jõustumist ja hiljemalt 3 kuu pärast kaalutakse täiendavate leevenduste kehtestamist, mille kohaselt lisatakse toetuse saajate sihtrühmadeks erasektor või keskvalitsus. Erasektori toetamise korral säiliks tingimus kohaliku omavalitsuse üksuse poolsele rahastamisele vähemalt 10 protsendi ulatuses. Eraomaniku omafinantseering peab olema vähemalt 50 protsenti. Seega juhul, kui vastava muudatuse tegemine otsustatakse, saab ehitise eraomanik toetust kuni 50 protsenti, millest 40 protsenti moodustab riiklik ja 10 protsenti kohaliku omavalitsuse üksuse toetus.

Tuleb arvestada asjaolu, et ka kehtiva määruse ja käesoleva muudatuse järgselt on eraomandis oleva hoone lammutamiseks võimalik toetust saada kui kinnistu koormatakse kohaliku omavalitsuse üksuse kasuks hoonestusõigusega tähtajaga vähemalt 15 aastat ning mille hoonestusõiguse üheks tingimuseks on hoonestusõiguse omaja õigus olemasolev hoone lammutada.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja eeldatavad tulud

2020. a lisaeelarvega eraldatakse kohaliku omavalitsuse üksuste lammutustoetuse meetmele 5 miljonit eurot. Määruse rakendamisega ei kaasne otseseid täiendavaid tulusid, kulusid ega täiendavaid tegevusi riigile. Kohaliku omavalitsuse üksustele on täiendavaks tegevuseks täiendavate lammutamise projektide ettevalmistamine.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras, välja arvatud määruse § 1 punkt 5, mis jõustub 1. jaanuaril 2021. a.

7. Eelnõu kooskõlastamine

Määruse eelnõu on kooskõlastatud Rahandusministeeriumiga ja töökorras on arvamuse avaldanud SA Kredex. Eelnõu on heaks kiitnud Vabariigi Valitsus oma 07.05.2020. a istungil (07.05.2020. a istungi protokoll nr 34 päevakorrapunktis nr 1).