**Seletuskiri määruse eelnõu „Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. oktoobri 2018. a määruse nr 32 „Korteriühistutele toetuste andmise kord“ muutmine“ juurde**

1. **Sissejuhatus**

Eelnõuga tehakse Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. oktoobri 2018. a määrusesse nr 32 „Korteriühistutele toetuste andmise kord“ ulatuslikud muudatused (kokku 78 sisulist muudatust ja taotluse vormi muudatus). Määrust on alates 2018. aastast rakendatud korteriühistute toetamiseks eesmärgiga parandada linna elukeskkonda, kuid rakendamispraktika, ehitus- ja planeerimispraktika, linna arengudokumentide, rahastamiskorralduse ning riikliku ja kohaliku õiguse areng on näidanud, et kehtivat korda on vaja kaasajastada nii sisuliselt kui ka tehniliselt.

Muudatused puudutavad eelkõige toetuse liikide, piirmäärade ja andmise tingimuste täpsustamist ning määruses kasutatava terminoloogia ajakohastamist. Eelnõuga ühtlustatakse mitmed mõisted ehitusseadustikus ja teistes asjakohastes õigusaktides kasutatavate mõistetega, nähakse ette eraldi definitsioonid näiteks tehnosüsteemidele, liftidele, hoovile ja ühendatud kaugküttevõrgupiirkonnale ning täpsustatakse toetuse saajate ja taotluse menetlemisega seonduvaid mõisteid.

Määrusesse lisatakse uued toetuse liigid ja täiendatakse olemasolevate toetuste regulatsiooni. Muuhulgas nähakse ette korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetus, mis hõlmab lisaks fassaadidele, rõdudele, varikatustele ja katustele ka tehnosüsteeme, lifte ning muid korterelamu ohutuse, energiatõhususe, sisekliima, ligipääsetavuse ja elukeskkonna kvaliteedi seisukohast olulisi osi. Suureneb mitme senise toetuse osakaal ja maksimaalne toetussumma ning täpsustatakse toetuse andmise perioode, et suunata korteriühistuid tegema suurema mõjuga ja terviklikke investeeringuid.

Eelnõuga korrastatakse ja täpsustatakse ka toetuse taotluste menetlemise korda, sealhulgas taotluste esitamise viisi, tähtaegu ja nõutavaid dokumente, taotluste läbivaatamise tähtaegu ning puuduste kõrvaldamise võimalusi. Samuti luuakse selgem regulatsioon toetuse kasutamise üle teostatava kontrolli ning toetuse tagasinõudmise aluste kohta, mis on vajalik toetuste eesmärgipärase kasutamise ja linna eelarvevahendite säästliku kasutamise tagamiseks.

Määruse eelnõus sätestatud muudatused on läbi arutatud Kohtla-Järve linna korteriühistute esimeestega 2025. aastal toimunud kohtumistel ning arvesse on võetud nende praktikast tulenevaid ettepanekuid ja tähelepanekuid.

Eelnõu algataja on Kohtla-Järve Linnavalitsus ja menetleja on Aivar Kamal (aivar.kamal@kjlv.ee, 5748 0529). Eelnõu vastab Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. septembri 2018. a määruse nr 24 „Kohtla-Järve Linnavolikogu töökord“ §-s 9 sätestatud nõuetele. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. veebruari 2016. a määruse nr 97 „Kohtla-Järve Linnavalitsuse töökord“ § 4 lõike 21 kohaselt on eelnõu menetlejal kõik eelnõu algataja õigused ja kohustused vastavalt Kohtla-Järve Linnavolikogu töökorrale.

Eelnõu menetleti Kohtla-Järve Linnavolikogu juhtivkomisjonis, arengu- ja majanduskomisjonis, 22. jaanuari ja 12. veebruari 2026. a koosolekutel. Juhtivkomisjon tegi eelnõu kohta 11 muudatusettepanekut, mis kõik aktsepteeriti, ning nende alusel muudeti ka eelnõu ja seletuskirja. Muudatusettepanekute tabel on lisatud eelnõule.

1. **Eelnõu eesmärk**

Eelnõu eesmärk on kaasajastada Kohtla-Järve linna korteriühistutele toetuste andmise kord, et tagada selle vastavus muutunud majanduslikele ja sotsiaalsetele oludele, korteriühistute tegelikele vajadustele ning kehtivale riiklikule ja kohalikule õigusraamistikule. Muudatuste peamine siht on toetada linna elukeskkonna parendamist, soodustada korterelamute säilimist ja terviklikku renoveerimist, suurendada hoonete turvalisust ning arhitektuurset ja funktsionaalset kvaliteeti ning edendada energiatõhusust ja ohutust.

Eelnõuga ajakohastatakse määruse ülesehitus ja terminoloogia, täpsustatakse toetatavate tegevuste liike, muudetakse toetusmäärasid ja tehnilisi nõudeid ning täiustatakse taotluste menetlemise, hindamise ja kontrolli põhimõtteid. Korra struktuur muudetakse selgemaks ja kasutajasõbralikumaks, et toetuse taotlemise protsess oleks nii korteriühistutele kui ka ametiasutusele üheselt mõistetav ja läbipaistev.

Oluline muudatus on uue toetuse liigi lisamine – korterelamute ja nende oluliste osade (sh tehnosüsteemid, liftid, fassaadid, rõdud, varikatused, katused ja korstnad) projekteerimise ja rekonstrueerimise toetus. See loob korteriühistutele võimaluse planeerida ja läbi viia suurema mõjuga tervikrenoveerimist, sealhulgas hoone ohutuse, energiatõhususe ja sisekliima parandamiseks vajalikke töid. Toetuse määrasid diferentseeritakse piirkondlike eripärade põhjal: suurem toetuse osakaal on ette nähtud korterelamutele, mis ei asu ühendatud kaugküttevõrgupiirkonnas, ning korterelamutele, mis paiknevad miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu alal.

Muudatused tulenevad ka kvantitatiivsest analüüsist ja toetuste senisest rakenduspraktikast. Toetuse kasutamise statistika näitab, et kehtiva korra raames on valdav enamus toetustest suunatud hoovide heakorrastamise ning fassaadide ja katuste renoveerimise töödele. Näiteks rakendati 2023. aastal seda toetust 26 juhul kogusummas 97 918 eurot, mis moodustab ligikaudu 98% kõigist toetustest. Samal aastal kasutati elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetust neljal korral summas 769 eurot ning haljastuse korrastamise ja turvasüsteemide paigaldamise toetust kolmel korral summas 1313 eurot.

Toetuste kasutuse täpsem jaotus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. 2023. aasta toetuse liigid ja eraldatud toetused korteriühistutele

|  |  |
| --- | --- |
| **Toetuse liik** | **Eraldatud summa** |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 4563 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 300 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2194 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2135 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 9336 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 900 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2466 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2498 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 223 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 1000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 5240 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1755 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2879 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 5750 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 6322 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 23 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 17 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 854 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 547 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2025 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 443 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1463 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 152 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 8714 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 9250 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 290 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1420 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2560 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3812 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 300 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 569 |
| Kokku | 100000 |

2024. aasta statistika kinnitab varasemate aastate suundumust ning on esitatud tabelis 2. Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetust rakendati 44 korral kogusummas 147 275,72 eurot, mis moodustab samuti veidi üle 98% kõigist väljamakstud toetustest. Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetust kasutati kaheksal korral summas 1306,28 eurot ning haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetust kolmel korral summas 1094 eurot. Lisaks maksti välja audititoetust kahel juhul kogusummas 159 eurot ning koolitustoetust neljal juhul kogusummas 165 eurot.

Tabel 2. 2024. aasta toetuse liigid ja eraldatud toetused korteriühistutele

|  |  |
| --- | --- |
| Audititoetus | 23 |
| Audititoetus | 136 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 64 |
| Koolitustoetus | 41,25 |
| Koolitustoetus | 41,25 |
| Koolitustoetus | 41,25 |
| Koolitustoetus | 41,25 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 4673,6 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 5125,5 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1034,63 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2100 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 8687,50 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1864,20 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3730,75 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 300 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 584,40 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1520,70 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2426,56 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 440 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 600 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 15,5 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 284,5 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1825 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 429 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 425 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 180 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 17,4 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 282,6 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3214,33 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 360,65 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 581,1 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 9152 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 10000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 634,87 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 985 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3052,38 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 8423,4 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3950 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1475 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 4257,19 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1013,4 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1822,29 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 4667,83 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2536,26 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 807,35 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 300 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 750 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3856 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 450 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 6269,85 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2224,5 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 1283,28 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 3187,5 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 2000 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 426,3 |
| Haljastuse korrastamise ning turvasüsteemide paigaldamise toetus | 225 |
| Elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni korrashoiu toetus | 42,28 |
| Hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse renoveerimise toetus | 5117,4 |
| Kokku | 150000 |

Statistika aastatest 2023 ja 2024 näitab selgelt, et kehtiv kord ei võimalda toetustel ühtlaselt täita kõiki eesmärke ega vasta enam täiel määral korteriühistute tegelikele vajadustele. Toetuste kasutamine on koondunud valdavalt ühele toetuse liigile – hoovi heakorrastamise ning fassaadide ja katuste renoveerimise toetusele –, samas kui tehnosüsteemide korrashoidu, auditeerimist, turvalisust ja koolitusi toetavad meetmed on olnud vähe kasutatud. See osutab vajadusele täpsustada toetuse tingimusi, laiendada toetuse liike, suurendada teatud tegevuste atraktiivsust ning muuta toetuse andmise mehhanismid selgemaks ja paindlikumaks.

Kokku võttes on eelnõu eesmärk luua tasakaalustatum, läbipaistvam ja kaasaegsem toetussüsteem, mis toetab terviklikult korterelamute arengut, parandab elukeskkonna kvaliteeti ning tagab linna eelarvevahendite tõhusa ja sihipärase kasutamise.

1. **Eelnõu sisu**

Eelnõu paragrahvi 1 **punktiga 1** täpsustatakse, et määrusesse lisatakse selgesõnaline viide toetuse kasutamise kontrollimisele. Seni hõlmas määrus (kord) küll toetuse määramise ja väljamaksmise korra, kuid ei sätestanud sõnaselgelt toetuse kasutamise kontrolli kui eraldi regulatsiooni osa. Praktikas on ametiasutus teostanud toetuse kasutamise kontrolli ka varem, kuid määruses puudus selge ja ühemõtteline õiguslik alus selle kohta. Muudatuse eesmärk on kõrvaldada see puudus ning tagada, et toetuse kasutamise kontroll oleks läbipaistev, üheselt mõistetav ja kooskõlas hea halduse põhimõtetega.

**Punktiga 2** lisatakse määruse paragrahvi 1 lõige 2, mille kohaselt kohaldatakse korras ette nähtud haldusmenetlusele haldusmenetluse seadust, arvestades korrast tulenevaid erisusi. Selle lisamise eesmärk on rõhutada, et toetuse taotlemise ja menetlemise protsess on haldusmenetlus ning kõik haldusmenetluse seaduses sätestatud põhimõtted, õigused ja kohustused laienevad ka toetuste menetlemisele. Juhul kui määrus mõnda menetluslikku küsimust ei reguleeri, tuleb lähtuda haldusmenetluse seadusest. Selline lähenemine suurendab õigusselgust ja tagab, et taotluste menetlemisel järgitakse õiguspärasuse, proportsionaalsuse, õiguskindluse ja hea halduse põhimõtteid.

**Punktiga 3** täiendatakse määrust uue paragrahviga 11, millega sätestatakse määruses kasutatavate mõistete loetelu. Mõistete defineerimine on oluline õigusselguse tagamiseks, kuna see välistab tõlgenduslikud ebakõlad ning aitab tagada korras sisalduvate sätete ühtlase ja järjekindla rakendamise. Selge mõisteloetelu on vajalik eelkõige seetõttu, et määrus reguleerib mitmesuguseid tehnilisi ja ehituslikke aspekte, mis võivad erinevate osapoolte jaoks olla sisult keerukad. Ühtlustatud definitsioonid väldivad praktikas võimalikke vaidlusi toetuse objektide, tehniliste nõuete ja toetuse tingimuste tõlgendamise üle.

Paragrahvi 11 punktis 1 tuuakse esimesena välja mõiste „ametiasutus“. Avaliku teenistuse seaduse (edaspidi *ATS*) § 6 lõike 1 kohaselt on ametiasutus riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse eelarvest finantseeritav asutus, kelle ülesandeks on avaliku võimu teostamine. ATS § 6 lõike 3 punkti 3 kohaselt võib ametiasutus olla ka linnavalitsus. Kohtla-Järve linnas on ainult üks ametiasutus – Kohtla-Järve Linnavalitsus. Määruses on seni läbivalt kasutatud mõistet „Kohtla-Järve Linnavalitsus“ või „valitsus“ nii ametiasutuse tähenduses kui ka täitevorgani tähenduses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 4 punktis 2 sätestatud tähenduses. Tegemist on kahe erineva mõistega, kuid praktikas on neid kasutatud vaheldumisi, mis on põhjustanud määruse mõistmise probleeme. Uue mõisteloetelu abil tehakse terminoloogiline täpsustus: „ametiasutus“ viitab Kohtla-Järve Linnavalitsusele kui haldusorganile, kes võtab taotlusi vastu, viib läbi menetlusi ja valmistab eelnõusid ette. Paragrahvi 11 punktis 8 defineeritakse eraldi ka mõiste „valitsus“, mille all mõeldakse Kohtla-Järve Linnavalitsust kui kollegiaalset täitevorganit KOKS-i tähenduses. Selline eristus on õigustehniliselt vajalik, et välistada mõistete kasutamine vääras tähenduses.

Paragrahvi 11 punktiga 2 lisatakse määrusesse mõiste „hoov“, mida kasutatakse ühe toetuse sihtotstarbe kirjeldamisel. Hooviks loetakse nii korteriomandite esemeks olevat maatükki (kinnisasja) või selle osa kui ka Kohtla-Järve linna omandis olevat kinnisasja või selle osa, kui see on antud taotlejast korteriühistule kasutusse. Mõiste määratlus toetub asjaõigusseaduse kinnisasja ja kasutusvalduse käsitlustele ning on vajalik toetuse objektide täpsemaks eristamiseks.

§ 11 punktiga 3 täpsustatakse mõistet „korterelamu“. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus (edaspidi *KrtS*) ei sisalda eraldiseisvat definitsiooni korterelamu kohta, mistõttu on vajalik määruses sätestada, et korterelamu tähendab kahe või enama korteriomandiga elamut. Selline määratlus vastab seadustes kasutatava mõiste sisule ning tagab ühtse tõlgendamise praktikas.

Paragrahvi 11 punktiga 4 lisatakse määrusesse mõiste „lift“, mis on eriti oluline toetuse objektide laiendamisel. Kohtla-Järve linnas on mitukümmend mitmekorruselist kortermaja, kus on projekteeritud ja kasutusel liftid. Korteriühistute esindajad on varasemates aruteludes tõstatanud vajaduse toetada liftide auditi ja hoolduse toetamist, kuivõrd tegemist on tehniliselt keerukate ja kulukate paigaldistega, mille korrashoiu peale kulutatakse märkimisväärselt palju rahalisi vahendeid. Määruses lähtutakse ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 80 lõikes 3 sätestatud lifti definitsioonist. Viidatud normi kohaselt on lift ehitisse püsivalt paigaldatud, eri tasapindade vahel liikuv tõsteseade, mille kandur liigub piki horisontaalpinna suhtes üle 15-kraadise kaldega jäiku juhikuid ja mis on ette nähtud kas ainult inimese veoks, inimese ja asja veoks või ainult asja veoks, kui inimene pääseb kandurile takistuseta ja juhtimisseadmed on kanduris või kanduril oleva inimese käeulatuses.

Paragrahvi 11 punktiga 5 lisatakse mõiste „miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering“, mis tuleneb Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusest nr 169, millega kehtestati Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940.–1950. aastate hoonestusalade teemaplaneering. Teemaplaneering kehtestab Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940. ja 1950. aastate hoonestusaladele mitmeid säilitustingimusi. Nendes piirkondades on renoveerimine tehniliselt keerukam ja kulukam, mistõttu on mõiste lisamine põhjendatud. See moodustab aluse kõrgema toetusmäära rakendamiseks fassaadi ja muude oluliste osade renoveerimisel nendes piirkondades.

Paragrahvi 11 punktiga 6 defineeritakse mõiste „rõdud ja varikatused“. Need elemendid on korterelamu fassaadi lahutamatu osa ning mõjutavad hoone visuaalset terviklikkust, tehnilist seisukorda ja ohutust. Rõdud täidavad ka olulist esteetilist ja funktsionaalset rolli ning nende renoveerimine nõuab sageli eraldi spetsialisti sekkumist. Varikatused välisuste kohal kaitsevad hoonet ja selle kasutajaid ilmastikumõjude eest, mistõttu on nende seisukorra parandamine õiguspäraselt toetatav tegevus.

Paragrahvi 11 punktiga 7 lisatakse määrusesse mõiste „tehnosüsteemid“, mille sisuks on ehitusseadustiku paragrahvi 4 lõike 5 alusel ehitise toimimiseks ja ohutuseks vajalikud seadmed, kommunikatsioonid ja konstruktsioonid. Määruses toodud loetelu, mis hõlmab kütte- ja ventilatsioonisüsteeme, jahutussüsteemi ja soojusvarustust, elektrivarustust, gaasivarustust ning veevarustust ja kanalisatsiooni, on avatud. See tagab, et mõistet saab rakendada eri tüüpi hoonetele ja nende tehnilistele lahendustele paindlikult, arvestades ka neid juhtumeid, kus mõni ehitise osa, näiteks korsten, on sisuliselt tehnosüsteemi osa.

Paragrahvi 11 punktiga 9 lisatakse määrusesse mõiste „ühendatud soojuse võrgupiirkond“, mida kasutatakse toetuse määrade diferentseerimisel. Mõiste sisuline alus tuleneb Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud soojuse piirhindade tabelist, milles on määratletud kaugkütteteenuse piirkonnad. Ahtme, Järve ja Sompa linnaosad moodustavad ühtse ühendatud võrgupiirkonna, millele kehtib ühtne soojuse piirhind. Kukruse ja Oru linnaosad seevastu ühendatud võrgupiirkonda ei kuulu, mistõttu nende piirkondade soojusenergia hind on kõrgem ja elamufond sageli tehniliselt vananenud ning madala energiatõhususe tasemega. Sellest lähtuvalt on põhjendatud toetuse kõrgema määra kohaldamine piirkondadele, kus elanikud kannavad suuremat kulukoormust. Määrusega pannakse paika aluspõhimõte, mille kohaselt ühendatud võrgupiirkonnast väljaspool asuvatel korteriühistutel on võimalik taotleda toetust kõrgema toetusmäära alusel. Selline eristamine aitab motiveerida ja toetada energiatõhususe parandamist piirkondades, kus vajadus selle järele on kõige suurem.

**Punktiga 4** muudetakse määruse paragrahvi 2 lõiget 1 ning selle uus sõnastus täpsustab määruse üldeesmärki. Varasem regulatsioon keskendus kitsalt korterelamute füüsilise seisundi parandamisele, kuid uus eesmärk sõnastatakse laiemalt. Eesmärk on arendada linna elukeskkonda ja parandada korterelamutes elavate isikute elutingimusi, mis seob toetuse otstarbe otsesemalt linna arengudokumentide, elukeskkonna kvaliteedi ja elanike heaoluga. Selline lähenemine kajastab paremini linna pikaajalisi eesmärke ning toetab strateegiarakendust terviklikult.

**Punktiga 5** muudetakse paragrahvi 2 lõike 2 punkti 2 sõnastust. Varasem sõnastus käsitles üksnes elektripaigaldisi, korstnaid ja gaasipaigaldisi. Uus sõnastus, mis viitab korterelamule, tehnosüsteemidele ja liftidele, laiendab toetuse sihtotstarvet oluliselt. Muudatuse eesmärk on võimaldada audititoetust korterelamu terviklikuks auditeerimiseks, sealhulgas kõigi tehnosüsteemide ja liftide tehnilise seisundi hindamiseks. Korterelamute seisukorra terviklik hindamine on üha olulisem, eriti hoonestuse vananemise tõttu Kohtla-Järve linnas. Selline lähenemine on ka korteriühistute esimeeste varasemate ettepanekute ja vajaduste kohane, sest senine toetuse maht ja sihtotstarve ei võimaldanud auditit terviklikult läbi viia.

**Punktiga 6** asendatakse paragrahvi 2 lõike 2 punktis 3 olev tekstiosa „elektripaigaldiste, küttesüsteemi ja ventilatsiooni“ sõnadega „tehnosüsteemide ja liftide“. Selle muudatuse eesmärk on laiendada korrashoiu toetuse kasutusala. Toetust võimaldatakse edaspidi kasutada kõigi määruses sätestatud tehnosüsteemide korrashoiuks, sealhulgas küttesüsteemide, ventilatsioonisüsteemide, veevarustuse, kanalisatsiooni, elektrivarustuse ja gaasivarustuse hoolduseks ning nende tehnilise seisundi kontrolliks. Lisaks luuakse alus liftide korrashoiu toetamiseks. Mitmes Kohtla-Järve korterelamus on liftide hooldus vajalik ja kulukas, kuid seni puudus võimalus seda tegevust toetada. Muudatus korrigeerib toetuse sisu vastavaks korteriühistute tegelikele vajadustele ja tagab hoonete tehnosüsteemide paremaks korrashoiuks vajaliku toe.

**Punktiga 7** tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 2 lõike 2 punkt 4. Määrusest jäetakse välja haljastuse korrastamise toetus, sest see toetuse liik on sisuliselt kaetud hoovi heakorrastamise toetusega. Haljastuse korrastamine on hoovi korrastamise lahutamatu osa ning sellele eraldi toetuse liigi säilitamine põhjustas regulatsioonis dubleerimist ja ebavajalikku killustatust. Toetuse koondamine ühe liigi alla muudab regulatsiooni selgemaks ja vähendab võimalikke tõlgendusprobleeme toetuse objektide eristamisel.

**Punktiga 8** muudetakse paragrahvi 2 lõike 2 punkti 5 sõnastust, täpsustades ja laiendades hoovi heakorrastamise toetuse sihtotstarvet. Uus sõnastus määratleb selgelt, millised tegevused kvalifitseeruvad hoovi heakorrastamise toetuse objektiks, ning võimaldab toetust taotleda näiteks tee ja kõnnitee projekteerimiseks, rajamiseks ja korrastamiseks, parkimiskohtade rajamiseks ja korrastamiseks, prügimaja või süvakogumismahuti ehitamiseks või paigaldamiseks, prügikonteinerite platsi rajamiseks või parendamiseks, mänguväljaku projekteerimiseks, rajamiseks või uuendamiseks koos vajaliku inventari paigaldamisega ning olemasoleva haljastuse säilitamiseks, taastamiseks või uue haljastuse rajamiseks, sealhulgas muru ja istutusalade ning põõsaste ja puude istutamiseks.

Muudatuse eesmärk on suurendada toetuse praktilist rakendatavust. Varasem sõnastus oli üldine ja tekitas ebaselgust selles osas, millised tööd on abikõlblikud. Täpsustatud loetelu annab üheselt mõistetava ning samal ajal struktuurselt avatud raamistiku tööde kohta, millele linn toetust võimaldab. Loetelu avatus tuleneb soovist võimaldada toetust saada ka muude samalaadsete hooviala korrastamise tööde jaoks, kui need aitavad parandada korterelamu ümbrust ja tõsta elukeskkonna kvaliteeti.

Tee ja kõnniteede ning parkimiskohtade rekonstrueerimine on Kohtla-Järvel väga vajalik, kuna paljud korterelamute hoovid on rajatud Nõukogude perioodil ning nendel puudub tänapäevastele nõuetele vastav ligipääs ja parkimisvõimalused. Hooviala korrastamine parandab elanike ohutust, liikumisvõimalusi ja ligipääsetavust ning tõstab piirkonna atraktiivsust.

Prügimajade ja süvamahutite rajamine toetab ringmajanduse põhimõtteid ja linna jäätmekäitluse arengueesmärke. Kaasaegsed jäätmelahendused vähendavad visuaalset reostust ja parandavad elanike keskkonnateadlikkust.

Mänguväljakute rajamine või uuendamine aitab luua lastele turvalist mängukeskkonda ning toetab kogukondlikku sidusust ja elanike aktiivset osalemist ühistegevustes. Seoses haljastuse korrastamise toetuse kaotamisega nähakse hoovi heakorrastamise toetuse sees ette ka haljastusega seotud tööde toetamine, mis on loogiline ja koondab asjakohased tegevused ühte toetuse liiki.

**Punktiga 9** tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 2 lõike 2 punkt 6, kuna desinfitseerimisvahendite soetamise toetus ei ole enam aktuaalne. Koroonaviirusest tingitud eriolukord on lõppenud ning selle toetuse järele ei ole viimastel aastatel olnud sisulist vajadust. Samuti ei ole desinfitseerimisvahendite soetamine enam kooskõlas toetuse üldeesmärgiga, mis keskendub korterelamute renoveerimisele, ohutusele ja elukeskkonna parandamisele.

**Punktiga 10** täiendatakse paragrahvi 2 lõiget 2 uue punktiga 7, millega sätestatakse uus toetuse liik: korterelamu ning sellega seotud oluliste osade (sealhulgas tehnosüsteemide, liftide, fassaadi, rõdude, varikatuste, katuse ja korstnate) energiatõhususe, ohutuse, konstruktiivse seisukorra, sisekliima, ligipääsetavuse, esteetika ja elukeskkonna kvaliteedi parendamiseks vajalike projekteerimis-, ehitus-, rekonstrueerimis-, renoveerimis-, paigaldus- ja uuendustööde ning nendega kaasnevate tööde ja teenuste toetus. Seda toetust nimetatakse korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetuseks.

Kuigi teatud töid oli võimalik varasemalt teostada hoovi heakorrastamise toetuse raamistikus, ei olnud need sihtotstarbed määruses piisavalt selgelt käsitletud. Korterelamu ja selle oluliste osade rekonstrueerimine moodustab tavaliselt hoone renoveerimise kõige kulukama osa ning selle eraldi toetusliigina väljatoomine on põhjendatud. Muudatus toetab linna üldist eesmärki parandada korterelamute välisilmet, tehnilist seisukorda ja energiatõhusust. Näiteks fassaadi ja katuse renoveerimine mõjutab otseselt hoone eluiga ning elanike kulusid küttele ja hooldustöödele. Rõdud ja varikatused on lisaks tehnilisele rollile ka visuaalselt ja funktsionaalselt olulised ning nende seisukord mõjutab elukvaliteeti ja ohutust.

Selle toetuse liigiga võimaldatakse nüüd kõiki tegevusi, mis aitavad parandada korterelamu energiatõhusust, suurendada hoone ohutust ning parandada konstruktiivset seisukorda, sisekliimat, ligipääsetavust, esteetikat ja elukeskkonna kvaliteeti. Praktikas on sageli tekkinud olukordi, kus korteriühistud on teinud olulisi investeeringuid, kuid määruse ebamäärase sõnastuse tõttu on tulnud pikalt põhjendada, miks tööd peaksid toetuse saamiseks sobima. Uus sõnastus kõrvaldab sellised kunstlikud piirangud ja võimaldab toetada töid, mis sisuliselt on vajalikud elutingimuste parandamiseks.

Tööde määratlemisel tuleb lähtuda suuresti majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ paragrahvi 6 lõikest 1, välja arvatud selles loetletud tegevused punktides 17 kuni 19 ja 21. Seal on kirjeldatud kõikvõimalikud tööd, mis võivad käesoleva korraga olla hõlmatud.

Käesolevas määruses nähakse ette, et toetatakse korterelamu ning selle oluliste osadega seotud töid. Oluliste osade määratlemisel lähtutakse tsiviilseadustiku üldosa seaduse paragrahvi 55 lõikest 1. Ammendavat loetelu olulistest osadest ei ole võimalik anda, kuid selle mõiste alla kuuluvad näiteks trepikodade aknad, rõdud, katused, korstnad, ventilatsiooni lõõrid, väliuksed, välistrepid, sisetrepiastmed, liftid, tehnosüsteemid ja muud hoone funktsioneerimiseks vajalikud elemendid.

**Punktiga 11** nähakse ette, et varasemalt haljastuse toetuse alla kuulunud turvasüsteemide paigaldamine eristatakse iseseisva toetuse liigina, mille raames nähakse ette ka turvakaamerate paigaldamise toetamine. Turvakaamerate paigaldamise toetust on korteriühistud linnalt juba küsinud, kuid selle toetuse liigi käsitlemine ei ole sisult lihtne. Turvakaamerate paigaldamise korral peab ametiasutus olema veendunud, et kaamerate kasutamine vastab andmekaitse nõuetele, sealhulgas andmete töötlemise õiguslikule alusele ning rakendatud turvameetmetele. Kuna antud toetuse liigi kaotamist ei peeta otstarbekaks, nähakse selle jaoks ette eraldi regulatsioon, mis tagab nii toetuse eesmärgipärase kui ka õiguspärase rakendamise.

**Punktiga 12** muudetakse toetuse eesmärki paragrahvi 2 lõike 4 muutmise kaudu. Uus sõnastus sätestab selgelt, et toetuste eesmärk on suurendada taotleja haldussuutlikkust, toetada korteriühistute omaalgatust ja ühistegevust ning parandada korterelamute tehnosüsteemide, liftide, konstruktsioonide ja elukeskkonna seisukorda. Samuti rõhutatakse energiatõhususe, tuleohutuse ja üldohutuse edendamist, hoovialade ja haljastuse korrastamist ning korterelamute ja nende ümbruse esteetilise ja funktsionaalse kvaliteedi tõstmist.

Muudatuse eesmärk on ajakohastada toetuse eesmärgid vastavalt linna vajadustele ja toetada võimalikult laia spektrit tegevustest, mis parandavad korterelamutes elavate inimeste elukvaliteeti. Varasem sõnastus oli kitsam ja ei hõlmanud kõiki toetatavaid tegevusvaldkondi. Uus sõnastus katab terviklikult kõik toetuse liigid ning seob need linna arengueesmärkide, elamufondi korrastamise ja elukeskkonna parandamisega.

Sellega tagatakse, et toetuse eesmärk ei piirdu üksnes tehnilise korrashoiu aspektidega, vaid hõlmab ka kogukonna tugevdamist, hoovi ja elukeskkonna kvaliteeti, turvalisust, esteetikat ja funktsionaalsust.

**Punktidega 13 kuni 25** tehakse määruses muudatused toetuste piirmäärades ja mitme toetuse sihtotstarbe sõnastuses. Muudatuste eesmärk on arvestada hinnatõusu, toetada korteriühistute suuremahuliste tööde ettevalmistamist ning parandada määruse rakendatavust ja sihtotstarbelisust. Hinnatõus ehitussektoris ja teenuste valdkonnas on olnud märkimisväärne, mistõttu senised toetuse määrad ei ole enam vastavuses tegelike kuludega.

**Punktiga 13** tõstetakse koolitustoetuse piirmäära viiekümnest eurost saja euroni kalendriaastas. Ajavahemikus 2018. aasta oktoobrist (määruse esmakordne vastuvõtmine) kuni 2025. aasta oktoobrini on Statistikaameti andmetel tarbijahinnaindeks kasvanud 49,8%[[1]](#footnote-1), kuid koolituste hinnad on kasvanud sellest veelgi kiiremini. Näiteks 2025. aastal Eesti Korteriühistute Liidu kodulehel avaldatud uute koolituste hinnad jäävad vahemikku 150–500 eurot[[2]](#footnote-2). Seega on 100-eurone piirmäär põhjendatud ja **aitab vähendada korteriühistute omaosalust**, suurendades võimalust osaleda koolitustel, mis on tihti hädavajalikud muutuvate seadusenõuete mõistmiseks ja rakendamiseks. Kuigi koolitustoetus ei ole seni olnud enim kasutatav toetuse liik, on selle säilitamine vajalik. Praktika näitab, et ka harva kasutatavad toetused võivad olla korteriühistu juhtimise ja haldussuutlikkuse arendamisel kriitilise tähtsusega, eelkõige olukordades, kus juhatuse liikmed vajavad täiendõpet muutuvate seadusenõuete ja tehniliste küsimuste mõistmiseks ning rakendamiseks.

**Punktiga 14** täpsustatakse, et koolitustoetuse suurus määratakse kalendriaasta põhiselt. Tegemist on tehnilise muudatusega, mille eesmärk on parandada sõnastuse täpsust ja välistada tõlgenduslik ebamäärasus toetuse arvestusperioodi osas. Sellega luuakse selge alus, mille järgi toetust antakse ja arvestatakse ühe kalendriaasta ulatuses.

**Punktidega 15 ja 16** tõstetakse audititoetuse maksimaalne hüvitamismäär 20%-lt 50%-le ning toetuse piirmäär 300 eurolt 1000 eurole. Auditi teostamine on tavaliselt esimene ja vältimatu etapp enne renoveerimis-, projekteerimis- või suuremahuliste ehitustööde kavandamist. Samas tuleb arvestada, et paljud auditid ei ole ühekordsed tööd, vaid seadusest tulenevad regulaarse kontrolli kohustused. Nende hulka kuuluvad näiteks elektripaigaldiste, gaasiseadmete, ventilatsioonisüsteemide või liftide perioodilised kontrollid, mille tegemine on kohustuslik sõltumata ühistu finantsvõimekusest. Seetõttu on oluline, et ühistutel oleks võimalik saada auditite tegemiseks sisuliselt piisavat toetust.

Korteriühistute esindajate tagasiside kohaselt võivad nii projekteerimiseelses faasis kui ka seadusandlusest tulenevalt tehtavad auditid maksta sageli mitu tuhat eurot, mistõttu varasem 300-eurone piirsumma ei olnud piisav ega motiveeriv. Piirmäära tõstmine aitab katta nii ühekordsete kui ka kohustuslike korduvkontrollidega seotud kulusid, mis omakorda toetab ohutust, kvaliteetset projekteerimiseelset ettevalmistust ja renoveerimistööde elluviimist. Korteriühistute hinnangul on muudatus põhjendatud ja pikalt oodatud.

**Punktiga 17** ühtlustatakse terminoloogiat. Paragrahvi 3 lõikes 3 asendatakse varasem kitsas viide konkreetsetele paigaldistele mõistega „tehnosüsteemide ja liftide korrashoiu toetus“. Terminoloogiline täpsustus on vajalik, et tagada kooskõla paragrahvi 11 mõisteloeteluga ning hõlmata ka neid olukordi, kus hooldus- või korrashoiutööd põhinevad seadusest tulenevatel regulaarsetel nõuetel. Tehnosüsteemide ja liftide kontrolli- ja hoolduskohustused tulenevad mitmest õigusaktist, näiteks ehitusseadustikust ja selle alusel kehtestatud määrustest, mis näevad ette kohustuslikke perioodilisi auditeid ja ülevaatusi. Uus sõnastus tagab, et ka sellised tööde liigid on üheselt arusaadavalt toetuse objektid.

**Punktidega 18 ja 19** sätestatakse, et tehnosüsteemide ja liftide korrashoiu toetuse suurus on 25% teenuse maksumusest, kuid mitte rohkem kui 3000 eurot kalendriaastas. Toetuse määrad on kujundatud korteriühistute esimeestelt saadud tagasiside alusel, mis kinnitas, et seni kehtinud piirmäärad 20% ja 300 eurot ei katnud tegelikke kulusid ega toetanud vajaliku ulatusega töid. Praktikas on just tehnosüsteemide hooldus- ja korrastustööde kulud korterelamutes kõrged ning tööde tegemata jätmine võib kaasa tuua olulisi ohutusriske ja täiendavaid kulusid tulevikus.

Toetus on ette nähtud juhtudeks, kus auditi tulemusel või regulaarse hoolduse käigus tuvastatakse vajadus tehnosüsteemide või liftide korrashoiutöödeks. Muudatuse eesmärk on tagada, et korteriühistutel oleks rahaline võimalus vajalikke töid ellu viia, tagades seejuures hoonete ohutu ja nõuetekohase toimimise. Toetust saab kasutada nii konkreetse rikke kõrvaldamiseks kui ka regulaarsete hooldustööde tegemiseks, mis aitavad pikendada tehnosüsteemide ja liftide eluiga ning vähendada ootamatute rikete riski.

**Punktiga 20** tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 3 lõige 31, kuna haljastuse korrastamist ei käsitleta enam eraldi toetuse liigina. Haljastusega seotud tööd on integreeritud hoovi heakorrastamise toetuse sihtotstarbe alla, mille kaudu saab neid edaspidi rahastada koos teiste hoovi arendamise ja parendamise töödega. Turvasüsteemide paigaldamise jaoks on loodud eraldi iseseisev toetuse liik, seega ei ole haljastuse varasem eraldi käsitlemine enam põhjendatud.

**Punktiga 21** eristatakse varasemalt ühtse toetuse sihtotstarbena käsitletud hoovi heakorrastamise ning fassaadi ja katuse toetust, jagades need kaheks iseseisvaks toetuse liigiks. Muudatuse eesmärk on peegeldada tööde olemuslikku erinevust. Hoovi heakorrastamise tööd on enamasti välisruumi infrastruktuuriga seotud, näiteks parkimisalad, kõnniteed, mänguväljakud ja jäätmekäitluse lahendused. Fassaadiga seotud tööd on seevastu otseselt seotud hoone tehnilise seisundi, ohutuse ja arhitektuurse välimusega. Tööde iseloomu erinevus põhjustab ka olulise erinevuse maksumuses, mistõttu on toetuse liigiline eristamine sisuliselt ja rahaliselt põhjendatud.

**Punktiga 22** muudetakse hoovi heakorrastamise toetuse suurust. Kuna fassaadi ja katuse renoveerimisega seotud tööd viiakse nüüd üle uude toetuse liiki, tuli hoovi heakorrastamise toetuse summasid ümber hinnata. Uue korra kohaselt määratakse hoovi heakorrastamise toetuse piirmääraks 3000 eurot kolme aasta jooksul. See vastab sisuliselt varasemale toetuse tasemele 1000 eurot aastas, kuid annab korteriühistule suurema paindlikkuse ning võimaldab vajadusel katta suuremaid ühekordseid hoovialasid puudutavaid töid ühes projektis.

**Punktiga 23** tehakse normitehniline täpsustus, millega numbriline aastaarv „3“ asendatakse sõnaga „kolme“. Muudatus tuleneb normitehnika käsiraamatu paragrahvi 15 selgitusest, mille kohaselt tuleb arvud ühest kümneni, kui neid kasutatakse põhi- või järgarvudena, kirjutada sõnadega. See aitab tagada õigusteksti vormilise korrektsuse ja määruse ühtse stiili.

**Punktiga 24** tunnistatakse kehtetuks desinfitseerimisvahendite soetamise toetusega seotud sätted. Need sätted kehtestati COVID-19-pandeemiast tingitud eriolukorra ajal ajutise meetmena. Kuna kriisiolukord on lõppenud ja praktiline vajadus sellise toetuse järele on kadunud, ei ole selle sätte edasine säilitamine määruses mõistlik ega põhjendatud.

**Punktiga 25** kehtestatakse uus ja iseseisev toetuse liik: korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetus, mis hõlmab muuhulgas fassaadi, rõdude, varikatuste, katuse ja korstnate projekteerimist ja renoveerimist.

Tegemist ei ole sisuliselt täiesti uue toetuse sisuga, sest mitmed nimetatud tööd olid varasemalt kaudselt hõlmatud hoovi heakorrastamise toetusega või üldiste renoveerimistööde alla kuuluvate tegevustena. Ent nende käsitlemine ühtse ja eraldiseisva toetuse liigina oli puudulik ning regulatsioon ei võimaldanud töid üheselt toetuse objektina määratleda. Seetõttu nähakse nüüd ette selge toetuse liik, mis võimaldab eristada kulupõhisust ja määrata konkreetseid ning selgelt piiritletud toetusmääri.

Muudatus on oluline eelkõige järgmistel põhjustel:

1. Ehitiste seisukord ja ohutus

Paljud Kohtla-Järve korterelamud on amortiseerunud ning nende fassaadid, rõdud, varikatused ja katused, sealhulgas korstnad, vajavad mahukaid renoveerimistöid. Konstruktsioonide lagunemine kujutab endast otsest ohtu elanike ja möödujate turvalisusele. Seetõttu on nende tööde toetamine linna kui terviku seisukohalt vältimatult vajalik.

1. Arhitektuurse välimuse parandamine

Fassaadide korrastamine tõstab elukeskkonna visuaalset kvaliteeti ja aitab parandada linna kuvandit. Miljööväärtuslikes piirkondades on fassaadidel oluline kultuuripärandi väärtus, mis seab töödele täiendavaid nõudeid.

1. Energiatõhusus ja püsikulude vähendamine

Fassaad ja katus on hoone energiatõhususe seisukohalt võtmetähtsusega. Nende renoveerimine vähendab energiaarveid, hoone soojuskadu ja püsikulusid, mis on Kohtla-Järve elanike jaoks oluline, arvestades piirkondlikku tulutaset ja elamufondi vanust.

1. Projekteerimise toetamine eraldiseisva sihtotstarbena

Enamik renoveerimis- ja rekonstrueerimistöid eeldab eraldi projektlahenduse tellimist. Seetõttu nähakse ette toetus nii projekteerimiseks kui ka ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks. See tagab nõuetekohase ehitustegevuse EhS mõistes ja tõstab tööde kvaliteeti.

1. Korteriühistute tagasiside

Korteriühistute esimehed on korduvalt juhtinud tähelepanu, et fassaadi ja katuse tööde maksumus on sageli põhjus, miks vajalikud tööd lükkuvad edasi. Selge ja eraldi toetuse liik suurendab motiveeritust ning loob paremad finantsilised eeldused tööde alustamiseks.

**Punktiga 25** täiendatakse määruse paragrahvi 3 uute lõigetega 34 ja 35, mille kohaselt:

* tavapärane toetuse määr korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimise puhul on 25%, kuid mitte rohkem kui 15 000 eurot kolme kalendriaasta jooksul;
* kõrgendatud toetuse määr 35% ja kuni 20 000 eurot ühe taotleja kohta kolme kalendriaasta jooksul kehtib siis, kui korterelamu asub kas:
  + väljaspool ühendatud soojuse võrgupiirkonda või
  + miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga kaetud alal.

Kõrgendatud toetuse määra põhjendus:

1. Piirkonnad väljaspool ühendatud soojuse võrgupiirkonda

Kukruse ja Oru linnaosad ei kuulu Konkurentsiameti kooskõlastatud ühendatud soojuse võrgupiirkonda ning neis piirkondades on soojuse hind märkimisväärselt kõrgem. See tähendab elanikele suuremaid püsikulusid ja väiksemaid võimalusi investeerida energiatõhususe parandamisse.

Kõrgem toetusmäär aitab tasakaalustada piirkondlikku ebavõrdsust ja soodustab investeeringuid hoonete renoveerimisse.

1. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Teemaplaneeringuga hõlmatud hoonestusaladel kehtivad rangemad säilitamisnõuded, mis muudavad renoveerimistööd 30–50% kallimaks.

Täiendav toetus on seetõttu vajalik, et ühistud oleksid suutelised täitma kultuuripärandi säilitamise nõudeid ja tagama ajaloolise keskkonna kvaliteetne taastamine.

Tulenevalt eeltoodust on kõrgema toetusmäära rakendamine põhjendatud ja kooskõlas linna pikaajalise elamufondi korrastamise strateegiaga.

Turvasüsteemide ja turvakaamerate paigaldamise toetus on eelnõus välja toodud eraldi ja iseseisva toetuse liigina, mis on koondatud määruse paragrahvi 2 lõike 2 punktis 8 ning paragrahvis 65 ja paragrahvi 3 lõikes 36. Regulatsiooni täpsustamine on vajalik, sest varasem toetuse rakendamine oli piiratud ning puudus selgelt määratletud õiguslik raamistik, mis käsitleks turvakaamerate paigaldamisega kaasnevaid andmekaitse ja ohutuse nõudeid. Selle toetusliigiga seotud tegevusi toetatakse ühe piirsumma ulatuses 3000 eurot kolme aasta jooksul ning hüvitamise määr on 25%.

**Punktiga 26** sätestatakse sisuliselt, et koolitustoetust on võimalik taotleda mitte ainult samal kalendriaastal, mil koolitus toimub, vaid ka sellele järgneval aastal. Samuti kehtestatakse taotluste esitamise tähtajaks kuni 31. oktoober senise aastaringse esitamisvõimaluse asemel. Muudatust toetas arengu- ja majanduskomisjon 12. veebruari 2026. a koosolekul ning seda põhjendati järgmiselt: arvestades, et taotluste esitamise üldtähtaeg lõpeb igal aastal 31. oktoobril, et ametiasutus jõuaks kõik taotlused enne kalendriaasta lõppu ära menetleda ja nende kohta otsused teha, on oluline sätestada võimalus esitada taotlus ka juhul, kui koolitus toimub oktoobri lõpus, novembris või detsembris. Praktikas ei pruugi taotlejal olla võimalik taotlust samal aastal esitada ning ta jääks põhjendamatult toetusest ilma; samuti ei jääks ametiasutusele menetlemiseks piisavalt aega. Seetõttu sätestatakse võimalus esitada taotlus mitte üksnes koolituse toimumise kalendriaastal, vaid ka sellele järgneval aastal.

**Punktiga 27** tehakse punktist 26 tulenev muudatus, millega sätestatakse, et koolitustoetuse taotlust saab esitada 1. jaanuarist kuni 31. oktoobrini. Taotluste esitamise periood lüheneb 2 kuu võrra, kuid see võimaldab ametiasutusel teha otsuse enne kalendriaasta lõppu. Samas annab punktis 26 selgitatud muudatus võimaluse esitada taotlus koolitusele järgneval kalendriaastal, mistõttu taotlejad ei jää toetuse taotlemise võimalusest ilma. Seda punkti muudeti juhtivkomisjoni ettepanekul.

**Punktiga 28** parandatakse ebaselgust seoses taotluse esitamise ja allkirjastamise kuupäevade eristamisega. Paragrahvi 4 lõike 4 punktis 7, paragrahvi 5 lõike 3 punktis 6, paragrahvi 6 lõike 3 punktis 6 ja paragrahvi 62 lõike 3 punktis 14 asendatakse sõna „esitamise“ sõnaga „allkirjastamise“. Taotluse allkirjastamise kuupäev on üheselt tuvastatav ja kinnitab taotleja tahteavaldust. Esitamise kuupäev võib seevastu sõltuda edastamise viisist ja süsteemi registreerimisloogikast ning ei pruugi kattuda tegeliku allkirjastamise ajaga.

**Punktiga 29** tehakse keeleline täpsustus, mille kohaselt tuleb taotlusele lisada koolitusel osalemise tasumist tõendavad dokumendid. Muudatusega ei muudeta sätte sisu, vaid ühtlustatakse sõnastus ning välditakse mitmetimõistetavust.

**Punktiga 30** tehakse tehniline täpsustus taotluste rahuldamise järjekorra kohta. Muudatus sätestab, et taotlused rahuldatakse nende esitamise ajalise järjekorra alusel üksnes juhul, kui taotlus vastab kõigile korra nõuetele.

Muudatus on vajalik, sest kehtiva sõnastuse alusel on praktikas tekkinud olukordi, kus taotlus esitatakse varakult, kuid puuduliku sisuga: ilma nõutud dokumentideta või ebapiisava teabega. Seni ei olnud selgelt reguleeritud, kas selline puudulik taotlus „hoiab järjekorrakohta“ või mitte. Uus regulatsioon sätestab selgelt, et järjekorras arvestatakse üksnes neid taotlusi, mis vastavad kõigile korra nõuetele.

Selle tulemusena:

* Kui kaks taotlust esitatakse puudulikult, siis loetakse esimeseks see taotlus, mille puudused kõrvaldatakse esimesena, sõltumata esialgsest esitamise kuupäevast.
* Kui kümnest taotlusest kaheksa vajavad täiendamist, kuid kaks vastavad kohe korra nõuetele, siis liiguvad need kaks automaatselt järjekorra etteotsa.

Ülejäänud taotlused järjestatakse selle järgi, millal nad muutuvad korra nõuetele vastavaks.

Selline lahendus loob õiglasema ja läbipaistvama menetluskorra, motiveerib taotlejaid esitama juba esimesel korral nõuetekohaseid taotlusi ning vähendab ametiasutuse halduskoormust. Eeldatavasti kiireneb sellega menetluste üldine tempo ja paraneb menetluse kvaliteet.

**Punktiga 31** tehakse tehniline ja keeleline täpsustus seoses taotluste rahuldamise järjekorra sõnastusega. Varasemad sõnad „rahuldatakse teisena“ asendatakse sõnadega „rahuldatakse järgmisena“, et vältida eksitavat muljet, nagu oleks tegemist rangelt nummerdatud järjekohaga. Täpsustatud sõnastus kirjeldab korrektsemalt menetluse loogikat, mille kohaselt rahuldatakse taotlused esmalt esimesena korrektselt esitatud nõuetele vastavate taotluste seast ning seejärel järgmistele nõuetele vastavate taotluste seast.

**Punktiga 32** kõrvaldatakse ebaselgus, mis puudutas auditi ning tehnosüsteemide ja liftide korrashoiu toetuse taotlemise sagedust. Varasem sõnastus võis grammatiliselt tõlgendatuna jätta mulje, et toetust on võimalik taotleda ainult üks kord korteriühistu eksisteerimise jooksul. Määruse tegelik eesmärk ei olnud sellist piirangut kehtestada. Sätte mõte on see, et toetust saab taotleda üks kord kalendriaastas. Muudatusega viiakse sõnastus kooskõlla tegeliku sisulise eesmärgiga ning välistatakse võimalikud tõlgenduslikud vastuolud ja ebaühtlased menetluspraktikad.

**Punktiga 33** tehakse sisuline ja terminoloogiline muudatus, millega viiakse sõnastus kooskõlla määruse uue mõisteloeteluga ja varasemates punktides tehtud muudatustega. Täpsustatakse, et toetust võib taotleda nii korterelamu tervikauditi, tehnosüsteemide auditi kui ka liftide auditi tegemiseks. Komade lisamine aitab selgemini eristada erinevaid auditi sihtobjekte ning välistab varasema sõnastuse võimaliku muutliku tõlgendamise.

**Punktiga 34** täiendatakse määruses auditi sisule ja tegemisele esitatavaid nõudeid. Muudatuste eesmärk on ühtlustada auditite nõuded seadusest tulenevate kohustustega ning tagada, et toetuse andmisel arvestataks kvaliteetse ja nõuetekohase auditi olemasolu.

Paragrahvi 5 lõike 2 punktiga 11 sätestatakse, et korterelamu audit peab vastama ehitusseadustikus sätestatud nõuetele. Ehitusseadustiku § 18 sätestab ehitise auditeerimise põhimõtted. EhS § 18 lõike 5 alusel on kehtestatud ehitise auditile esitatavad täpsemad nõuded majandus- ja taristuministri 12. oktoobri 2020. a määrusega nr 61 „Ehitise auditi tegemise kord“. Selle määruse alusel tuleb läbi viia nii korralised kui ka erakorralised auditid ning tagada auditi standardiseeritud vorm ja sisu. Muudatusega tagatakse, et korterelamu auditi tegemisel lähtutakse kehtivast õiguskorrast ning toetuse objektiks saab olla ainult õigusaktidele vastav audit.

Paragrahvi 5 lõike 2 punktiga 12 täpsustatakse tehnosüsteemide ja liftide auditi nõuded. Kuna tehnosüsteemide mõiste on lai ja hõlmab erinevaid paigaldisi, ei ole kõigi nende puhul seadusega kehtestatud kohustuslikke auditi standardeid. Seetõttu sätestatakse määruses, et kohustuslikud nõuded kehtivad üksnes juhul, kui õigusaktid vastavad nõuded ette näevad. Seadusest tulenevad kohustuslikud nõuded kehtivad eelkõige järgmistele valdkondadele:

* elektripaigaldised – vastavalt majandus- ja taristuministri 3. juuli 2015. a määrusele nr 86 „Auditi kohustusega elektripaigaldised ning nõuded elektripaigaldise auditile ja auditi tulemuste esitamisele“;
* gaasipaigaldised ja liftid – vastavalt majandus- ja taristuministri 16. juuli 2015. a määrusele nr 95 „Auditi kohustusega seadmed ja nõuded auditile ning auditi tulemuste esitamisele“.

**Punktiga 35** viiakse paragrahvi 5 lõike 2 punkt 2 kooskõlla sama lõike üldise ülesehitusega ning täpsustatakse terminoloogiat, mis kirjeldab auditi vastavust nõuetele.

Lõike 2 sissejuhatav lauseosa on „Auditile esitatavad nõuded:“ ja kõigi alampunktide lauseehitus peab olema sellega kooskõlas. Varasem vorm „peab vastama“ asendatakse sõnaga „vastab“, mis järgib lõike loogikat ja normitehnilist struktuuri ning välistab ebavajaliku stiililise varieeruvuse.

**Punktiga 36** muudetakse paragrahvi 5 lõike 2 punkti 3 sõnastust, täpsustades auditi sisunõudeid ja viies need kooskõlla ehitusseadustiku ning teiste asjakohaste õigusaktide regulatsioonidega.

Varasem redaktsioon oli liialt üldsõnaline ja jättis ebaselgeks, millistele täpsetele nõuetele audit peab tuginema ning millist infot see peab sisaldama.

Uue sõnastuse kohaselt peab audit sisaldama:

* ehitusseadustikus või vajaduse korral teistes õigusaktides sätestatud tehnilisi andmeid,
* kokkuvõtlikku ja üheselt arusaadavat hinnangut korterelamu, tehnosüsteemide ja/või liftide seisukorra kohta,
* auditi eesmärgist lähtuvaid soovitusi renoveerimis- ja hooldustöödeks,
* ettepanekuid nõuetele mittevastavuse kõrvaldamiseks.

Selline nõuete täpsustamine tagab, et audit ei ole pelgalt tehniliste näitajate loetelu, vaid praktiline ja sisuline töövahend, mida saab kasutada nii renoveerimistööde planeerimisel kui ka toetuse sihtotstarbelisel andmisel. Samuti rõhutab uus sõnastus, et auditi sisu nõuded kehtivad sõltuvalt sellest, millist objekti audit käsitleb – korterelamut tervikuna, selle tehnosüsteeme või lifte.

**Punktiga 37** määratakse ajapiir, mille jooksul peab audit või korrashoiu töö olema teostatud enne taotluse esitamist.

Varasem nõue, mille kohaselt pidi audit olema tehtud pärast 1. jaanuari 2018, võimaldas toetada ka väga vana tööd (nt 2018. a tehtud tööd 2025. a taotlemisel). Selline lähenemine ei ole enam sisuliselt põhjendatud, sest auditite ja tehnosüsteemide korrashoiu tööde tulemused kaotavad aja jooksul oma aktuaalsuse ja tehnilise usaldusväärsuse.

Samal ajal tuleb arvestada, et korteriühistul ei pruugi alati olla võimalik taotleda toetust samal kalendriaastal, mil tööd teostati. Seetõttu kehtestatakse 36 kuu ehk kolme kalendriaasta pikkune periood, mille jooksul tehtud tööd on toetuse puhul aktsepteeritavad.

See tähendab, et:

* tööd peavad olema teostatud mitte varem kui 36 kuud enne taotluse esitamist,
* tööd peavad olema täielikult tehtud ja tasutud taotluse esitamise hetkeks.

**Punktiga 38** tehakse stilistiline täpsustus, mille eesmärk on ühtlustada sõnastust, mida kasutatakse taotluses esitatava teabe kirjeldamisel.

**Punktidega 39 ja 40** muudetakse sõnastuse ülesehitust, eristades selgelt kahte eri tegevust:

1. teave, mis märgitakse taotlusesse, ja
2. dokumendid, mis lisatakse taotluse juurde.

Varasemas sõnastuses kasutati järjekindlalt väljendit „märgitakse“, kuigi tegelikult oli vajalik eristada sisestatav teave (nt kontaktandmed, töö kirjeldus) dokumentidest, mis tuleb taotluse juurde lisada (nt arved, maksekorraldused, auditid, fotod).

Varasema sõnastuse alusel oli taotluse punkt 5 sisuliselt vastuolus taotluse üldise ülesehitusega, sest nõudis lisaks „märkimisele“ ka „esitamist“, mis tekitas normitehnilist ebaselgust.

Seetõttu:

* punktiga 39 tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 5 lõike 3 punkt 5, mis käsitles auditi ja maksmist tõendavate dokumentide esitamist;
* punktiga 40 sätestatakse uus ja selge kohustus, mis kirjeldab, millised dokumendid tuleb taotlusele lisada, mitte taotlusesse märkida.

Uus sõnastus täpsustab, et taotluse juurde tuleb lisada kõik nõutud dokumendid, sealhulgas teostatud tööde või osutatud teenuste eest tasumist tõendavad dokumendid.

See muudatus on sisuliselt oluline, sest välistab eksliku tõlgenduse, nagu piisaks üksnes kuludokumentidest (nt esitatud arvest), kuigi toetuse maksmise eelduseks on tegelik tasumine. Määruse järgi tuleb esitada näiteks:

* vajadusel leping;
* arve;
* maksekorraldus või pangaväljavõte;
* tööde üleandmise-vastuvõtmise akt;
* auditi aruande koopia.

Täpsustatud sõnastus tagab kooskõla menetluspraktikaga ja hoiab ära vaidlused selle üle, kas dokument tuleb taotlusesse sisestada või lisada eraldi failina.

**Punktiga 41** täiendatakse määruse § 5 ja § 6 lõikega 5, mille kohaselt on sarnaselt koolitustoetusega ka audititoetuse ning tehnosüsteemide ja liftide korrashoiu toetuste taotluste esitamise periood 10 kuud kalendriaastas. See võimaldab ametiasutusel teha taotluse rahuldamise või rahuldamata jätmise otsuse enne kalendriaasta lõppu.

Kui taotleja ei esita taotlust enne 31. oktoobrit, võib ta seda teha järgmise kalendriaasta 1. jaanuarist, eeldusel, et audit või korrashoiutööd on tehtud ja/või teenused osutatud kuni 36 kuud enne taotluse esitamist. Juhtivkomisjon toetas muudatusettepanekut.

**Punktiga 42** tehakse terminoloogiline muudatus, mis vastab varasemates eelnõu punktides (5, 6, 12, 17 ja 33) juba rakendatud põhimõtetele, viies sõnastuse kooskõlla määruse ühtse terminoloogiaga.

**Punktiga 43** muudetakse mitmuses oleva sõna „Toetuste“ ainsuses olevale kujule „Toetuse“. Tegemist on puhtalt stilistilise parandusega, mis korrigeerib ebaühtlast sõnakasutust ega too kaasa sisulist muudatust.

**Punktidega 44 ja 45** tehakse sisuliselt samad muudatused, mis punktidega 39 ja 40, korrastades sõnastust ja eristades selgelt taotlusesse märgitavat teavet ning taotluse juurde lisatavaid dokumente.

Samuti täpsustatakse, et lisaks teostatud tööde üleandmise-vastuvõtmise aktidele võivad taotluse juurde kuuluda ka osutatud teenuste aktid, näiteks projekteerimise, ekspertiisi või auditi puhul.

**Punktiga 46** eemaldatakse määrusest haljastusega seotud sätted. Haljastust ei käsitleta enam iseseisva toetusliigina, vaid see on integreeritud hoovi heakorrastamise toetuse alla, kus haljastustöid saab jätkuvalt rahastada koos teiste hooviala arendamise ja korrastamise tegevustega. Muudatus vältis dubleerimist ja korrastas toetuste liigilist jaotust.

**Punktiga 47** jäetakse hoovi heakorrastamise toetuse liigist välja viited fassaadi ja katuse renoveerimisele, kuna nende tööde toetamist käsitletakse nüüdsest eraldi uues toetuse liigis määruse paragrahvis 64. See tagab taotluste selgema jaotuse ning väldib olukorda, kus sama töö võiks näiliselt kuuluda mitme toetuse liigi alla.

**Punktiga 48** tehakse normitehniline täpsustus, millega numbriline aastaarv „3“ asendatakse sõnaga „kolme“. Muudatus tuleneb normitehnika käsiraamatu paragrahvi 15 selgitusest, mille kohaselt tuleb arvud ühest kümneni kirjutada sõnadega, kui neid kasutatakse põhi- või järgarvudena. Sellega ühtlustatakse määruse vormiline stiil.

**Punktiga 49** tehakse keeleline täpsustus, mille eesmärk on kõrvaldada eksitav mulje toetuse maksmise tingimuste kohta.

Täpsustatud sõnastuse kohaselt on toetust võimalik saada mitte kohe omaosaluse tasumisel, vaid üksnes juhul, kui:

* kõik tööd on teostatud,
* ja/või kõik teenused on osutatud ning
* kõigi tööde ja teenuste eest on täielikult tasutud.

Varasem sõnastus võis jätta mulje, et piisab omaosaluse tasumisest enne tööde või teenuste täielikku lõpetamist. Tegemist on tehnilise muudatusega, mis ei muuda senist praktikat: linn on alati toetanud üksnes neid taotlusi, mille puhul on tõendatud kõigi kulude täielik tasumine.

**Punktiga 50** tehakse sama sisuline muudatus nagu punktis 37, kehtestades hoovi heakorrastamistöödele sama abikõlblikkuse perioodi: toetust on võimalik taotleda töödele, mis on teostatud mitte varem kui 36 kuud enne taotluse esitamist.

Selline ajapiir tagab, et toetatakse ajakohaseid ja sisuliselt põhjendatud töid, mille vastavust standarditele on võimalik objektiivselt hinnata.

**Punktiga 51** jäetakse määrusest välja senine viide, mille kohaselt pidid ehitustööd olema teostatud ehitusprojekti alusel ja tööde tegemiseks pidi olema ehitusluba, kui see oli nõutav. Tegemist oli dubleeriva ja sisuliselt üleliigse nõudega, sest toetust saab taotleda ainult pärast tööde lõpuleviimist ja nende üleandmist-vastuvõtmist. Kui tööde teostamiseks oli seadusest tulenevalt vajalik ehitusluba või ehitusteatis, peab tööde seaduslik lõpetamine kajastuma kasutusteatises või kasutusloas. Need kuuluvad juba niikuinii taotlusele lisatavate dokumentide hulka. Seetõttu ei anna eraldi rõhutamine ehitusloa või ehitusprojekti olemasolu kohta taotluse sisulisele hindamisele lisaväärtust.

**Punktiga 52** tehakse sama liiki muudatus nagu punktides 39 ja 40: viiakse sõnastus kooskõlla põhimõttega, et osa andmeid märgitakse taotlusesse ja osa esitatakse eraldi lisatavate dokumentidena.

**Punktidega 53 ja 54** jätkatakse sama loogika rakendamist nagu punktides 39 ja 40 ning 44 ja 45: täpsustatakse, milline teave tuleb taotlusesse märkida ja millised dokumendid tuleb taotluse juurde lisada. Eesmärk on ühtlustada määruse ülesehitust ning tagada taotlejale selge arusaam, millised andmed kuuluvad taotlusvormi ja millised tõendatakse eraldi lisadokumentidega.

Teine oluline muudatus puudutab tulemiaruande nõude kaotamist. Tulemiaruanne esitatakse majandusaasta lõppemisele järgneva kuue kuu jooksul (nt kuni 30. juunini, kui majandusaasta lõpeb 31. detsembril). Kuna toetuse taotlused esitatakse reeglina aasta esimesel poolel, ei ole tulemiaruanne sel ajal veel valmis. Lisaks ei sisalda tulemiaruanne praktikas teavet, mis oleks toetuse sisulisel hindamisel vajalik. Selle nõudmine põhjustaks tarbetut halduskoormust ning seetõttu jäetakse see määrusest välja.

Samuti jäetakse välja fassaadi ja katuse renoveerimisega seotud sätted, kuna nende tööde toetamine on koondatud eraldi uude toetuse liiki määruse paragrahvis 64.

Järgmisena tehakse normitehniline täpsustus, mille eesmärk on selgelt määratleda, millisel alusel peab tööde teostamise vajadus olema tõendatud. Kui tööde teostamise otsus ei põhine korteriühistu üldkoosoleku eraldi otsusel, võib see tuleneda üldkoosoleku poolt kinnitatud majanduskavast. KrtS § 41 lõike 3 kohaselt kehtestab majanduskava üldkoosolek, mistõttu peab taotlusele lisatud majanduskava olema just üldkoosoleku kinnitatud lõplik dokument, mitte juhatuse eelnõu. See tagab, et toetuse aluseks olev tegevus lähtub korteriomanike kollektiivsest tahtest.

Täpsustatakse, et taotlusele lisatav eelarve peab sisaldama tööde teostaja või teenuse osutaja detailset hinnapakkumist, mitte üldist tööde eelarvet. Detailne hinnapakkumine võimaldab hinnata taotluse kulupõhisust ja eristada selgelt, milliste konkreetsete tööde või teenuste eest toetust taotletakse.

Kinnitatakse ka varasem sisuline muudatus, mille kohaselt tuleb taotlusele lisada kasutusluba või kasutusteatis, kui töö või teenus seda eeldab. Kuna toetust saab taotleda üksnes pärast tööde või teenuste tegelikku teostamist, ei ole taotluse hindamisel oluline ehitusloa või ehitusteatise olemasolu, vaid see, et töö on seaduslikult lõpule viidud ja saanud kasutusloa või kasutusteatise.

Lisaks jäetakse välja nõue esitada teostatud tööde eraldi kirjeldus, kuna vastav teave sisaldub juba hinnapakkumistes, fotodel, lepingutes ja üleandmise-vastuvõtmise aktides. Eraldi kirjelduse nõudmine dubleeris taotluse muid dokumente ega olnud normitehniliselt põhjendatud.

Lõpuks täpsustatakse, et taotlusele tuleb lisada teostatud tööde eest tasumist tõendavad dokumendid, mitte üksnes kulude tekkimist kajastavad materjalid. Selline nõue tagab, et toetust makstakse üksnes reaalselt teostatud ja tasutud tööde eest, välistades hüvitamise olukordades, kus makse ei ole veel toimunud.

**Punktiga 55** tehakse normitehniline täpsustus, mis lähtub eelnõu punktis 3 sätestatud terminoloogilisest eristusest. Täpsustatakse, et taotlus esitatakse ametiasutusele, st Kohtla-Järve Linnavalitsusele ametiasutusena kohaliku omavalitsuse üksuse struktuuris (vastavalt ATS § 6 lõikele 1).

Erinevalt sellest on „valitsus“ määruses defineeritud kui kollegiaalne täitevorgan KOKS-i tähenduses, kelle pädevusse kuulub küll toetuse otsustamine, kuid mitte taotluste vastuvõtmine ega menetlemine.

**Punktiga 56** tunnistatakse kehtetuks desinfitseerimisvahendite soetamise toetus, kuna tegemist ei ole enam aktuaalse ega põhjendatud toetusliigiga. Toetus kehtestati COVID-19-pandeemia ajal vastusena ajutisele eriolukorrale ning selle rakendamise vajadus on tänaseks lõppenud. Toetuse säilitamine määruses oleks põhjendamatu.

**Punktiga 57** sätestatakse määruse §-s 64 uus ja mahukas toetuse liik: korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetus.

Tegemist on määruse struktuurselt olulise muudatusega, millega eraldatakse ehituslikult, tehniliselt ja rahaliselt keerukad tööd varasematest üldistest toetuse liikidest (nt hoovi heakorrastamine). Arvestades fassaadi, rõdude, varikatuste, katuse, korstnate jne rekonstrueerimise maksumust, riskitaset ning ehitusõiguslikke tingimusi, on nende tööde eraldi toetuse liigina käsitlemine põhjendatud.

Lõikes 1 sätestatakse, et toetust saab taotleda ühe piirsumma ulatuses kolme kalendriaasta jooksul. Kolme aasta jooksul võivad korteriühistud esitada mitu taotlust, kuid toetuse kogusumma ei tohi ületada § 3 lõigetes 34 ja 35 sätestatud piirmäärasid:

* üldjuhul 25% töö maksumusest ja kuni 15 000 eurot kolme aasta jooksul;
* 35% töö maksumusest ja kuni 20 000 eurot kolme aasta jooksul juhul, kui:
  + korterelamu asub väljaspool ühendatud soojuse võrgupiirkonda või
  + korterelamu asub miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Selline diferentseerimine arvestab piirkondlikku ebavõrdsust (nt Kukruse ja Oru kõrgem soojuse piirhind) ja miljööväärtuslike hoonete kõrgemaid renoveerimiskulusid.

Toetust saab taotleda ainult pärast tööde või teenuste teostamist ning omaosaluse tasumist, mis välistab ettemaksed ning vähendab väärkasutuse riski.

Lõike 2 kohaselt:

* peavad tööd ja teenused olema teostatud mitte varem kui 36 kuud enne taotluse esitamist;
* peavad tööd olema kooskõlas ehitusseadustiku nõuetega, sh vajaduse korral ehitusprojekti, ehitusteatise või ehitusloa olemasolu korral peab töö lõppema vastava kasutusloa või kasutusteatise saamisega.

Selline regulatsioon välistab toetuse andmise ebaseaduslike või ehitusseadustikku rikkuvate tööde eest ning tagab, et toetatakse ainult ajakohaseid ja nõuetekohaselt lõpetatud investeeringuid.

Lõige 3 kordab toetuse taotlemise üldnõudeid ja loetleb andmed, mis peavad taotluses sisalduma:

1. korteriühistu nimi ja registrikood;
2. korteriühistu aadress;
3. korteriühistu arvelduskonto number;
4. korteriühistu seadusliku esindaja nimi ja allkiri (või mitme juhatuse liikme allkirjad, kui registrikaardil on ühine esindusõigus);
5. taotluse esitamise kuupäev.

Lõikes 4 on esitatud täielik dokumentide loetelu, mis on vajalik tööde teostamise, seaduslikkuse ja kulude tõendamiseks:

1. korteriühistu üldkoosoleku otsus tööde teostamise kohta või üldkoosoleku poolt kinnitatud majanduskava;
2. detailne hinnapakkumine tööde või teenuste kohta;
3. kasutusluba või kasutusteatis, kui see on EhS kohaselt nõutav;
4. töö asukoha skeemiga kinnistu plaan;
5. fotod enne ja pärast tööde teostamist;
6. tööde üleandmise-vastuvõtmise aktid;
7. teostatud tööde või osutatud teenuste eest tasumist tõendavad dokumendid (arved, lepingud, maksekorraldused jms).

Detailne loetelu tagab läbipaistvuse ning vähendab korduvate järelepärimiste vajadust.

Lõikega 5 sätestatakse, et taotlused rahuldatakse esitamise ajalise järjekorra alusel, kuid ainult juhul, kui taotlus vastab kõigile nõuetele.

Kui mitu taotlust ei vasta esialgu nõuetele, määratakse järjekorras esimeseks see taotlus, mille puudused kõrvaldatakse esimesena. See motiveerib taotlejaid esitama korrektseid taotlusi ja vähendab halduskoormust.

Lõike 6 kohaselt saab taotlusi esitada 1. märtsist kuni 31. oktoobrini, mis on kooskõlas mõnede teiste toetuse liikidega ning võimaldab:

* ühistutel koguda aasta alguses vajalikud dokumendid;
* linnavalitsusel teha korraldusi aasta lõikes;
* tagada toetuste väljamaksmine samal kalendriaastal.

Sarnaselt määruse §-ga 64 sätestatakse ka §-s 65 eraldi toetus: turvasüsteemide ja turvakaamerate paigaldamise toetus.

Põhimõtted

* Tavaliselt ei nõuta projekteerimist, kuid kui mõne objekti puhul on vajalik projekteerimistöö, on ka need kulud abikõlblikud.
* Taotluse ja dokumentatsiooni loogika on ühtne kõigi teiste toetuse liikidega.

Turvakaamerate toetuse saamiseks peab taotleja esitama järgmise teabe.

1. Andmekaitsetingimused, mis vastavad:
   * isikuandmete kaitse üldmäärusele (GDPR),
   * isikuandmete kaitse seadusele.
2. Tingimustes peab olema selgelt välja toodud:
   * kaamerate kasutamise õiguslik alus,
   * andmete kogumise eesmärk,
   * salvestiste säilitamise kord ja tähtaeg,
   * rakendatud turvameetmed videopildi ja salvestiste kaitseks.
3. Fotod teavitussiltidest, mis teavitavad isikuid kaamerate kasutamisest. Ilma nendeta ei ole toetuse andmine õiguspärane, sest kaamerad ilma teavitamiseta rikuksid andmesubjektide õigusi.

Kaamerate paigaldamisel ei pruugi piisata üksnes korteriühistu üldkoosoleku otsusest. Vastavalt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. aprilli 2023. a määruses kohtuasjas nr 2-20-2549 esitatud seisukohtadele võib teatud juhtudel olla vajalik kõigi korteriomanike kokkulepe, kui kaamerate paigaldamine toob kaasa kaasomandi olulise muutmise või mõjutab oluliselt kaasomandi kasutamist. Selline järeldus tuleneb KrtS § 35 ning § 38 regulatsiooni loogikast, mis eristavad tavapärase valitsemise otsuseid ja kaasomandi eseme olulise muutmise otsuseid.

**Punktiga 58** täpsustatakse varasemat regulatsiooni, mille kohaselt ei ole toetuse taotlejaks lubatud olla korteriühistul, kellel on ajatamata võlgnevusi. Nüüd lisatakse, et ka juhul, kui võlgnevus on ajatatud, peab taotleja olema teinud maksegraafikus ette nähtud makseid. Kui maksegraafikut ei täideta, loetakse taotleja võlgnevus kehtivaks ning see on aluseks taotleja toetuse menetlusest kõrvaldamisele. Muudatuse eesmärk on tagada, et toetust ei saa korteriühistud, kes ei täida oma olemasolevaid kohustusi, ning vältida olukorda, kus maksegraafiku sõlmimine muutub üksnes formaalseks vahendiks toetuse saamiseks.

**Punktiga 59** täiendatakse varasemat regulatsiooni, lisades, et lisaks juba nimetatud menetlustele ei või taotleja olla ka ümberkujundamismenetluses. Näiteks käsitleb korteriomandi- ja korteriühistuseadus ümberkujundamist eriomandi osa kokkuleppe lõpetamisel.

**Punktiga 60** sätestatakse taotlejale kolm täiendavat tingimust.

1. Punktis 3 sätestatakse nõue, et taotleja seadusliku või lepingulise esindaja, sealhulgas valitseja volitused peavad taotluse esitamise ajal kehtima. See tingimus on loogiline, sest toetuse taotlemine on esindusõigust eeldav toiming ning selle saab teha üksnes isik, kellel on seaduslik või lepinguline pädevus ühistut esindada.
2. Punktis 4 nähakse ette, et toetust võivad taotleda üksnes need korteriühistud, mille korteriomanditest vähemalt 80% on füüsiliste isikute omandis. Selle tingimuse eesmärk on välistada olukorrad, kus üks või mitu juriidilist isikut on soetanud enamuse korteritest majas ning soovivad linna kaudu rahastada ärilistel eesmärkidel kavandatud projekte. Toetuse eesmärk on toetada eluasemeks kasutatavate korterelamute omanike kogukonda ja parandada elukeskkonda. Füüsilise isiku omandiga samastatakse ka olukorrad, kus korteriomand on kohaliku omavalitsuse üksuse või Eesti Vabariigi omandis, arvestades Kohtla-Järve linna elamufondi eripärasid.
3. Punktis 5 sätestatakse, et korteriühistu hallatav korterelamu peab olema kasutuses. Tühjad või kasutusest välja langenud korterelamud ei vasta toetuse eesmärgile ning seetõttu ei saa nende puhul toetust taotleda.

**Punktiga 61** täiendatakse määruse § 8 pealkirja, lisades sellesse sõna „toetuse“, et pealkiri kajastaks paragrahvi tegelikku sisu. Paragrahv käsitleb lisaks taotluse menetlemisele ka toetuse eraldamist ja eraldamata jätmist, mistõttu on varasem pealkiri olnud sisult ebatäpne.

**Punktiga 62** täpsustatakse, et taotlus esitatakse ametiasutusele, mitte kollegiaalsele täitevorganile (valitsusele). See muudatus tuleneb punktis 3 sätestatud mõistete süsteemist, mille kohaselt „ametiasutus“ tähendab Kohtla-Järve Linnavalitsust kui haldusorganit, kes menetleb taotlusi. Muudatus tagab, et toetuse haldusmenetlus toimub õiguspäraselt pädeva haldusorgani kaudu.

**Punktiga 63** lisatakse määrusesse taotluse elektroonilise esitamise võimalus Kohtla-Järve linna SPOKU andmekogu kaudu. Tegemist on tehnilise täpsustusega, millega viiakse määruse sõnastus vastavusse tegeliku praktikaga, kuna SPOKU keskkond on olnud kasutusel juba mitu aastat. Varasem määrus ei sisaldanud viidet konkreetsele elektroonilisele andmekogule, mille kaudu taotlusi esitatakse. Samas säilitatakse ka varasemad taotluse esitamise võimalused (e-posti teel või paberkandjal), mis tagab taotlejatele paindlikkuse.

**Punktiga 64** tehakse normitehniline täpsustus, millega asendatakse § 8 mitmes lõikes sõna „Valitsus“ sõnaga „Ametiasutus“. Muudatus tuleneb määruse alguses sätestatud mõiste „ametiasutus“ defineerimisest ning selgest pädevusjaotusest, mille kohaselt taotluste menetlemine on ametiasutuse, mitte linna kollegiaalse täitevorgani pädevuses. See muudatus suurendab õigusselgust ja välistab pädevuskonflikte.

**Punktiga 65** täpsustatakse taotluse tagastamise aluseid. Varasema regulatsiooni kohaselt oli rõhk olukordadel, kus taotlus esitati pärast tähtaja möödumist. Uue redaktsiooni kohaselt tagastatakse taotlus ka juhul, kui see esitatakse enne ametlikku taotluste vastuvõtu alguskuupäeva või pärast lõppkuupäeva. Muudatus kõrvaldab praktikas esinenud ebaselguse ning tagab taotlejate võrdse kohtlemise.

**Punktiga 66** sätestatakse, et puudustega taotluse täiendamise tähtaeg on 15 kalendripäeva. Tähtaeg lähtub haldusmenetluse seaduse § 15 lõike 2 põhimõtetest ning tagab, et kõiki taotlejaid koheldakse ühtselt. Täpselt määratletud tähtaeg vähendab olukordi, kus täiendamise periood venib ebaproportsionaalselt pikaks ja takistab teiste taotluste menetlemist.

**Punktiga 67** muudetakse sõnastust imperatiivsemaks: kui taotleja ei kõrvalda puudusi ettenähtud tähtaja jooksul, jäetakse taotlus rahuldamata. Varasem sõnastus („võib jätta rahuldamata“) jättis mulje kaalutlusruumist, kuid praktikas ei ole puudulikku taotlust võimalik sisuliselt menetleda. Muudatus tagab õigusselguse ja ühtse rakenduspraktika.

**Punktiga 68** pikendatakse taotluse menetlemise tähtaega 30 kalendripäevalt 60 kalendripäevani. Praktikas ei ole senine tähtaeg olnud piisav taotluse dokumentide kontrollimiseks, vajadusel kohapealseks paikvaatluseks, täiendavate dokumentide analüüsiks ning asjakohaste otsuste tegemiseks. 60-päevane tähtaeg on mõistlik ja põhjendatud, arvestades toetuse liikide keerukust ning menetlusmahu suurenemist. Esialgses eelnõus oli ette nähtud 90-päevane tähtaeg, kuid arvestades asjaolu, et kõik taotluste rahuldamise või rahuldamata jätmise otsused peavad olema tehtud enne kalendriaasta lõppu, lühendas juhtivkomisjon selle kuni 60 päevani. Üldjuhul on see maksimaalselt mõistlik menetlusaeg, samas kui 90-päevane tähtaeg on liiga pikk.

**Punktiga 69** täpsustatakse, et paikvaatluse viib läbi ametiasutuse pädev teenistuja, mitte linna täitevorgan (valitsus). Varasem sõnastus võis jätta eksitava mulje, nagu teostaks vaatlustoimingut täitevorgan ise, kuigi tegemist on üksnes haldusmenetluse toiminguga, mis kuulub ametiasutuse ametnike pädevusse. Muudatus kõrvaldab õigusselgusetuse ja vastab haldusmenetluse korraldusele.

**Punktiga 70** lisatakse § 8 täpsustav säte, mille kohaselt peab ametiasutus teavitama taotlejat kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui taotluse menetlemise tähtaeg ületab 60 kalendripäeva. Selline teavitamiskohustus loob taotlejale kindluse, et tema taotluse menetlemine jätkub, suurendab läbipaistvust ning tugevdab usaldusväärset haldussuhte praktikat.

**Punktidega 71 ja 72** muudetakse toetuse rahuldamata jätmise otsustamise mehhanismi, asendades senise kaalutlusõiguse imperatiivse regulatsiooniga. See tähendab, et juhul kui esineb mõni määruses loetletud alus, tuleb taotlus jätta rahuldamata. Kaalutlusruumi nendes olukordades enam ei ole, sest puuduliku taotluse menetlemine ei ole õiguspäraselt võimalik.

Edaspidi tuleb taotlus rahuldamata jätta juhul, kui:

1. taotleja on esitanud valeandmeid, sealhulgas varjanud olulisi asjaolusid või esitanud ebaõigeid tõendeid;
2. toetuse maksmise tingimused ei ole täidetud – näiteks puuduvad nõutavad dokumendid või tegevus ei vasta toetuse sisule või eesmärgile;
3. taotlejal on riiklike või kohalike maksude ajatamata võlg või mõni muu Kohtla-Järve linna ees olev ajatamata võlgnevus või kui ajatatud võla puhul ei ole maksed tasutud maksegraafiku kohaselt;
4. taotleja ei võimalda ametiasutuse teenistujatel teostada objekti vastavuskontrolli (paikvaatlust) – st taotleja keeldub vaatlustoimingust või ei tee koostööd;
5. teostatud tööd erinevad taotluses kirjeldatud töödest – tööde liik või maht ei vasta taotluses märgitule;
6. toetuse maksmiseks puuduvad eelarvelised vahendid;
7. esineb muu põhjendatud alus toetuse eraldamata jätmiseks.

Muudatuse tulemusena ei ole ametiasutusel enam kohustust anda täiendavat kaalutluslikku põhjendust: piisab, kui faktiline alus on tuvastatav ja tõendatud.

**Punktiga 73** täpsustatakse toetuse rahuldamata jätmise aluseid seoses taotleja rahaliste kohustustega. Varasema sõnastuse järgi võis keeldumise aluseks olla sisuliselt iga rahaline kohustus, ka selline, mille täitmise tähtaeg ei olnud veel saabunud. See võimaldas liiga laialdast ja ebaproportsionaalset tõlgendust.

Uue sõnastuse järgi on rahuldamata jätmise aluseks üksnes:

* riiklike või kohalike maksude võlg, mille tähtaeg on möödunud, ja
* muud Kohtla-Järve linna ees olevad võlgnevused, mille osas ei ole sõlmitud maksegraafikut või muud ajatamiskokkulepet.

Oluline täpsustus: Kui võlg on ajatatud ja taotleja tasub makseid vastavalt maksegraafikule, siis võla olemasolu ei ole takistuseks toetuse saamisel. Kui aga maksegraafikut ei täideta, käsitatakse seda sisuliselt ajatamata võlana ning see on toetuse välistamise alus.

Muudatus on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega ning väldib olukordi, kus toetuse andmisest keeldutakse formaalsetel, kuid sisuliselt mitteprobleemsetel alustel.

**Punktiga 74** tehakse täpsustus kontrollivõimu teostamise kohta. Varasema sõnastuse järgi oli üheks keeldumise aluseks olukord, kus taotleja ei võimaldanud valitsusel objekti vaadelda. Tegelikkuses teostavad paikvaatlusi ametiasutuse teenistujad kui haldusmenetluse pädevad isikud. Seetõttu viiakse terminoloogia kooskõlla määruse mõistesüsteemiga ja asendatakse sõna „valitsus“ sõnaga „ametiasutus“. Muudatus kõrvaldab varasema õigusselgusetuse.

**Punktiga 75** lisatakse loetellu uus toetuse määramisest keeldumise alus – „muul põhjendatud juhul“. Tegemist ei ole piiramatult avatud ega diskretsioonilist otsust lubava sättena, vaid see eeldab alati põhjendust ning selle sidumist seadusest või määrusest tulenevate normidega.

Sellised olukorrad võivad esineda näiteks juhul, kui:

* taotlus on esitatud, kuid selle puudusi ei ole tähtajaks kõrvaldatud;
* taotletakse toetust kuludele, mis on juba eelnevalt sama toetuse raames hüvitatud;
* taotletud tegevus ei vasta toetuse eesmärgile või sisule, kuigi vormilised tingimused võivad näiliselt olla täidetud.

Sellise sätte lisamine tagab paindlikkuse, kuid mitte kaalutlusõiguse laienemise. Muudatus tugevdab määruse rakendatavust olukordades, mida ei ole võimalik ammendavalt loetleda, säilitades samas õiguskindluse.

**Punktiga 76** tehakse keeleline täpsustus, mille kohaselt kasutatakse määruses sõna „kord“, kui viidatakse määrusele kui regulatsioonile. Varasem sõna „määrus“ ei olnud selles kontekstis korrektne ning muudatus ühtlustab määruse terminoloogiat.

**Punktiga 77** jäetakse §-st 9 välja teine lause: „Esitatud dokumendid säilitatakse vähemalt seitse aastat.“. Dokumentide säilitamise tähtaegu reguleerivad eriseadused (nt raamatupidamise seadus, arhiiviseadus) ning Kohtla-Järve linna sisemised õigusaktid. Seega ei ole vajalik ega normitehniliselt korrektne dubleerida seda nõuet käsitletavas määruses. Dokumente säilitatakse täpselt nii kaua, kui seadus ette näeb.

**Punktiga 78** nähakse ette kolm uut paragrahvi (§-d 91–93), millega täiendatakse toetuse saaja kohustuste, järelevalve ja toetuse tagasinõudmise regulatsiooni. Muudatus on normitehniliselt oluline, kuna varasemates redaktsioonides puudus eraldiseisev peatükk, mis koondaks toetuse saaja õigused ja kohustused, järelevalve korra ning tagasinõudmise alused ühtseks ja selgeks süsteemiks.

**§ 91 – toetuse saaja kohustused**

Paragrahviga 91 sätestatakse toetuse saaja kohustused. Sätte eesmärk on tagada, et toetuse kasutamine oleks kontrollitav, nõuetele vastav ning kooskõlas toetuse eesmärgiga. Toetuse saaja on kohustatud:

1. võimaldama ametiasutuse teenistujatel kontrollida toetuse saaja nõuetele vastavust, toetuse kasutamist ning teostatud tööde, rajatiste, ehitiste, projektide ja nendega seotud dokumentide vastavust nõuetele;
2. täitma kõiki korrast tulenevaid kohustusi, mis kaasnevad toetuse taotlemise, saamise ja kasutamisega.

See on kooskõlas hea halduse ja läbipaistvuse põhimõttega ning loob ühtse kohustuste raamistiku kõigile toetuse saajatele.

**§ 92 – järelevalve**

Paragrahviga 92 nähakse ette järelevalve teostamise kord. Ametiasutusel on õigus oma teenistujate kaudu kontrollida:

* toetuse saaja nõuetele vastavust;
* toetuse kasutamist;
* teostatud tööde, rajatiste, ehitiste, asjade või projektide vastavust taotluses ja lisadokumentides esitatule.

Kontrolli võib teostada kolme aasta jooksul alates toetuse väljamaksmisest. See ajaraamistik vastab üldisele toetuse kontrolliperioodi standardile ning võimaldab hinnata tulemuste püsivust.

Kontrolli läbiviimisel on ametiasutuse teenistujatel õigus:

* teostada kohapealset kontrolli, sealhulgas siseruumides;
* hinnata tööde vastavust taotluses kirjeldatud sisule;
* kasutada vajadusel eksperte.

Järelevalvetoimingu kohta koostatakse kontrollakt, mis tagab menetluse vormilise korrektsuse ja dokumenteerituse.

**§ 93 – toetuse tagasinõudmine**

Paragrahviga 93 sätestatakse toetuse tagasinõudmise alused. Ametiasutusel on õigus nõuda toetus täielikult või osaliselt tagasi, kui:

1. pärast toetuse väljamaksmist ilmneb, et toetuse saaja on taotluses või toetuse kasutamise kohta esitanud valeandmeid või andmeid varjanud;
2. toetuse saaja ei täida korras sätestatud kohustusi;
3. esineb muu põhjendatud alus toetuse tagasinõudmiseks.

Täpsustatakse ka olukord, kus toetust on saadud õigusliku aluseta:  
kui toetuse saaja on esitanud valeandmeid, mille tõttu oleks toetus pidanud jääma määramata, tuleb toetus tagastada võlaõigusseaduse alusetu rikastumise sätete alusel.

Tagasinõudele lisandub viivis vastavalt võlaõigusseaduse §-le 113, kuid viivise summa ei või ületada toetusena väljamakstud summat. Viivist arvestatakse alates tagasinõude tasumise tähtpäevast kuni täieliku tasumiseni. See lähenemine tasakaalustab toetuse tagasinõudmise vajaduse ning proportsionaalsuse põhimõtte.

**Punktiga 79** nähakse ette ka uue taotluse vormi kehtestamine. Vorm koostatakse tervikuna muudatuspaketi sisu ja struktuuriga vastavuses, arvestades punktides 1–78 tehtud tehnilisi, sisulisi ja normitehnilisi muudatusi.

**Eelnõu § 2** kohaselt rakendatakse määrust 1. märtsist 2026. a. Esialgu oli kavandatud jõustumine 1. jaanuaril 2026. a, kuid eelnõu jõudis juhtivkomisjoni menetlusse alles jaanuaris, mistõttu ei ole võimalik määrust jõustada enne 1. märtsi ehk enne veebruari volikogu korralise istungi toimumist. Muudatus ei tekita vastuolusid kehtiva ega varasema redaktsiooniga ning üleminekusätteid ei ole vaja rakendada.

1. **Määruse kehtestamisega seotud majanduslikud kulud**

Määruse kehtestamisega ei kaasne linnale täiendavaid majanduslikke kulusid. Aastal 2026 on Kohtla-Järve linna eelarves korteriühistute toetusteks planeeritud 300 000 eurot ning selle summa planeerimisel on juba arvestatud käesoleva määruse muudatustega kaasnevate mõjudega, sealhulgas toetusmäärade tõstmise, toetuse liikide täpsustamise ning uute toetuse liikide (sealhulgas korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetus) kehtestamisega.

Sama eelarvelise vajadusega tuleb arvestada ka järgnevate aastate eelarvete koostamisel. Arvestades linna elamufondi vanust, ulatuslikku amortisatsiooni, tehnosüsteemide seisukorda ning asjaolu, et uus määrus loob korteriühistutele senisest laiemad võimalused toetuse taotlemiseks, on põhjendatud eeldada, et aastatel 2026 ja 2027 ning edaspidi tuleb jätkuvalt planeerida vähemalt 300 000 eurot aastas korteriühistute toetuste väljamaksmiseks.

Taotluste hulk võib aastati kõikuda, kuid 300 000 euro suurune eelarve on piisav katmaks nii keskmist taotluskoormust kui ka määruse muudatuste mõjul suurenevat huvi toetuste vastu. Selline eelarveline maht tagab, et korteriühistud saavad jätkata renoveerimist, energiatõhususe tõstmist, tehnosüsteemide korrashoidu ning elukeskkonna parandamist kõikides linnaosades.

1. **Määruse mõju**

Käesoleva määruse muudatusel on valdavalt positiivne mõju nii korteriühistutele kui ka laiemalt linna elukeskkonnale.

**Mõju korteriühistutele ja elamufondile**

Määruse uuendamisega luuakse korteriühistutele selgem, paindlikum ja sisuliselt täpsem toetussüsteem, mis arvestab elamute vanust, tehnilist seisukorda, tehnosüsteemide ja liftide olemasolu ning piirkondlikke eripärasid.

Toetusmäärade tõstmine ning uute toetuse liikide kehtestamine – eelkõige korterelamu ja selle oluliste osade projekteerimis- ja rekonstrueerimistoetus (§ 64) – võimaldab korteriühistutel kavandada ja ellu viia mahukamaid ning tehniliselt keerukamaid töid. See toetab hoonete säilimist, ohutust, energiatõhusust ja esteetilist välimust ning aitab vähendada elamufondi edasist amortiseerumist.

Oluline mõju avaldub linnaosades, mis ei kuulu ühendatud soojuse võrgupiirkonda (nt Kukruse ja Oru), kus soojusenergia hind on kõrgem ning elamute tehniline seisukord sageli kehvem. Nendes piirkondades võimaldab kõrgem toetusmäär (35% ning kuni 20 000 eurot kolme aasta jooksul) tasakaalustada elanikke koormavaid suuremaid renoveerimiskulusid.

**Mõju elanikele ja elukeskkonnale**

Määruse muudatustega paraneb korterelamutes elavate elanike elukeskkond tervikuna. Toetuste kaudu on võimalik parandada hoonete tehnosüsteemide ohutust ja töökindlust, tagada liftide nõuetekohane korrashoid, parandada sisekliimat, energiatõhusust ning hoone konstruktiivset seisukorda.

Hoovide arendamist võimaldavad selgemad toetustingimused toetavad turvaliste parkimiskohtade rajamist, kõnniteede korrastamist, prügimajade või süvamahutite paigaldamist, mänguväljakute uuendamist ning haljastuse korrastamist. See parandab välisruumi kvaliteeti, toetab peresõbralikku ja turvalist elukeskkonda ning soodustab ühistutel helgemat ja ühtsemat hooviruumi kujundada.

Toetuse lõppeesmärk on parandada linna elukvaliteeti, vähendada energiakulusid ja toetada linna atraktiivsust pikaajaliselt.

**Mõju menetluskorraldusele ja haldusprotsessile**

Uuendatud määrus selgitab taotluste menetlemise reegleid ning vähendab ebaselgust, mis varasemalt põhjustas nii taotlejale kui ka ametiasutusele lisakoormust. Täpselt sätestatud dokumendinõuded, puuduste kõrvaldamise tähtaeg, esitamise ja rahuldamise järjekorra loogika ning taotluse rahuldamata jätmise imperatiivsed alused tagavad sujuvama ja õiguspärasema menetluse.

Taotlemise ja menetlemise protsess muutub ühtlasemaks ja ennustatavamaks. Ametiasutuse ajakulu väheneb, kuna dubleerivad või ebaselged dokumendinõuded on eemaldatud, taotluse vorm on ühtlustatud ning taotluse menetlemiseks vajalik dokumentatsioon on nüüd üheselt mõistetav ja kontrollitav.

Taotlejatele annab uuendatud süsteem selgema arusaama, millist infot tuleb esitada ja kuidas menetlus kulgeb. See vähendab vigade arvu, parandab taotluste kvaliteeti ja kiirendab otsuste langetamist.

**Mõju linna eelarvele ja pikaajalisele planeerimisele**

Määruse muudatuste elluviimine on eelarveliselt neutraalne, kuna toetuste rahastamiseks vajaminev summa on juba Kohtla-Järve linna 2026. aasta eelarves ette nähtud 300 000 euro suuruses mahus. Sama suurusega eelarvevajadusega tuleb arvestada ka tulevastel aastatel.

Määrus ei suurenda toetuste kogumahtu, vaid täpsustab toetusliike ning muudab olemasolevate vahendite jaotamise läbipaistvamaks ja sihtotstarbelisemaks. Muudatus aitab tagada stabiilse ja prognoositava toetusprogrammi jätkumise, mis on oluline linna elamufondi pikaajaliseks haldamiseks ja planeerimiseks.

1. **Eelnõu terminoloogia**

Eelnõu sisaldab uusi termineid, mis on kirjeldatud eelnõu punktis 3.

1. **Rakendusaktid**

Eelnõu rakendamiseks ei ole vajalik võtta vastu rakendusakte.

1. **Määruse jõustumine**

Määrust rakendatakse 1. märtsist 2026. a.

1. Statistikaamet (2025). Tarbijahinnaindeksi kalkulaator. Kättesaadav veebis: <https://stat.ee/et/tarbijahinnaindeksi-kalkulaator> [↑](#footnote-ref-1)
2. Eesti Korteriühistute Liit (2025). Uued koolitused. Kättesaadav veebis: https://www.ekyl.ee/koolitus/uued-koolitused/ [↑](#footnote-ref-2)