



SOTSIAALKINDLUSTUSAMET



Euroopa Liit  
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti  
tuleviku heaks

SOTSIAALKINDLUSTUSAMET

Õiguse ja järelevalve osakond

KOV nõustamistalitus

## ELURUUMI TAGAMISE TEENUS

Juhend kohaliku omavalitsuse sotsiaaltöö  
ametnikule

Koostatud 2020. a, uuendatud 2023. a

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Teenuse eesmärk ja sisu.....	3
2. Teenuse sihtgrupp.....	4
3. Teenuse osutamine .....	4
3.1. Abivajaduse hindamine ja teenuse vajaduse väljaselgitamine.....	4
3.2. KOVi ülesanded teenuse osutamisel.....	5
3.3. Puuetega inimeste erivajadusest tulenevad nõuded eluruumile .....	5
3.4. Lepingu sõlmimine.....	6
3.5. Korduvhindamine ja lepingu pikendamine .....	7
4. Teenuse osutamise lõpetamine .....	8

# Sissejuhatus

Eluruumi tagamise teenuse juhend on soovituslik materjal kohaliku omavalitsuse eesmärgiga anda sotsiaalteenuse osutamise korraldamisel vajalikku abi ja tuge. Juhend kirjeldab tööprotsesse eluruumi tagamise teenuse korraldamisel ja osutamisel ning toob välja ka praktilisi näiteid.

Enne käesoleva juhendi lugemist võiks tutvuda „Kohaliku omavalitsuse sotsiaalteenuse korraldamise üldjuhend ametnikule“, mis käsitleb üldiseid teemasid sotsiaalteenuste korraldamisel.

Juhend on vaadatud üle ning uuendatud jaanuar 2023. a.

## 1. Teenuse eesmärk ja sisu

Tulenevalt Sotsiaalhoolekande seadusest on eluruumi tagamise teenuse eesmärk eluruumi kasutamise võimaluse kindlustamine inimesele, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama. Kohaliku omavalitsuse üksus abistab eluruumi kohandamisel või sobiva eluruumi leidmisel inimesi, kellel on puudest tingituna raskused eluruumis liikumisel, endaga toimetulekul või suhtlemisel.<sup>1</sup>

Sotsiaalmajandusliku olukorra all on mõeldud olukorda, kus inimesel puuduvad teadmised ja oskused eluruumi leidmisel ning rahalised vahendid selle eest tasumiseks, mistõttu ei ole inimene suuteline ostma ega üürima eluruumi kinnisavaturult. Samas on inimene võimeline toime tulema igapäevategevustega ning eluruumi kasutamisega seotud kulude tasumisega.

Näiteks, inimene kellel on tagatud stabiilne sissetulek töötasu, töövõimetuspensioni, töövõimetoetuse vms näol ei pruugi madala sissetuleku tõttu olla võimeline tasuma keskmise turuhinnaga eluaseme üüri. Samas võib ta olla suuteline tasuma eluasemega kaasnevaid kulusid omavalitsuse abiga (elades näiteks madalama üüriga sotsiaalkorteris).

Eluruumis liikumise all on mõeldud seda, et abivahendiga (ratastool, rulaator vms) eluruumis liikuva inimesele on loodud tingimused - sissepääsud, kaldteed, käepidemed, piisavalt avarad lävepakkudeta ukseavad ratastooliga läbi mahtumiseks, lülitid vajalikul kõrgusel jne.

Endaga toimetuleku all peetakse silmas, kas inimene saab iseseisvalt oma isikliku hügieeniga hakkama (näiteks pesemisega) või vajab selleks vannitoa kohandamist. Näiteks paljudes korterites on sees veel kõrged malmvannid, kus ratastoolis või liikumiskustega inimene iseseisvalt hakkama ei saa, tihti puudub neis korterites üldse pesemisevõimalus. Samuti on raskendatud ratastooliga väikeses ja kitsas tualetis käimine. Ka nägemis-ja kuulmispuudega inimeste vajadustest lähtuv eluruumide kohandamine on oluline.

Suhtlemise all on mõeldud inimese oskusi ja suutlikkust ennast piisavalt väljendada. Eakatel ja puudega inimestel võib esineda eneseväljendusraskusi, mistõttu nad ei oska endale vajalikku abi küsida.

Kohalik omavalitsus peab eluruumi tagamise teenuse korraldama nii, et kõik abivajajad saaksid mõistliku aja jooksul vajaliku abi. Omavalitsus peab eluruumi tagamisel arvestama, et ei riivataks Põhiseaduse §-s 26 sätestatud perekonna-ja eraelu puutumatuse nõuet. Näiteks ei tohi panna inimest valiku ette, kas säilitada oma perekondlikud ja eraelulised suhted ning jääda ilma vajalikust sotsiaalabist või lõpetada suhted ja saada vajalikku abi.

---

<sup>1</sup> SHS § 41 lg 1 ja § 42 lg 1 <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032019155>

Teenuse osutamise all ei käsitleta isiku ootamist järjekorras, vaid teenust tuleb osutada mõistliku aja jooksul lähtudes inimese abivajadusest. Inimesele tuleb anda reaalne võimalus eluaseme kasutamiseks.

Eluruumi tagamisel suurendatakse või säilitatakse inimese iseseisvus oma elu korraldamisel, mille tulemusel parendatakse inimese igapäevast hakkamasaamist.

## 2. Teenuse sihtgrupp

Teenuse sihtgruppi kuuluvad inimesed, kellel on raskusi toimetulekuga, ühiskonnas suhtlemisega (puudest tulenev kõrvalekalle), kes on sattunud kriisiolukorda tulekahju, looduskatastroofi, perevägivaldaga või muu asjaolu tõttu või kes vajavad muudel põhjustel eluruumi tagamise teenust.

Omaavalitsus peab tagama eluruumi inimesele, kes on tema elanike registrisse sisse kantud ning ka reaalset Kovi territooriumil elab.<sup>3</sup> Vältimatu abina tuleb Kovi korraldada sotsiaalteenuseid ka siis, kui inimene elab tegelikult teise Kovi territooriumil.

Üldjuhul on riskirühmas madala sissetulekuga inimesed, kelle sissetulek on töövõimetoetus, pension, perehüvitis, sotsiaaltoetus, aga ka need, kelle töötasu kuus jääb alla alampalga. Sageli on neil inimestel lisaks ka füüsiline või psüühiline erivajadus või on nad selle inimese pereliikmed/hooldajad. See piirab samuti teise sissetuleku teenimise võimalusi, ei olda võimalised kinnisvaraturult eluruumi endale üürima.

Eluaseme hind ja üür kinnisvaraturul muudavad madala sissetulekuga inimestele eluaseme raskesti kättesaadavaks, seega on omaavalitsusel kehtiva seaduse alusel kohustus tagada eluruum neile, kes seda ise ei suuda teha.

## 3. Teenuse osutamine

### 3.1. Abivajaduse hindamine ja teenuse vajaduse väljaselgitamine

Teenuse saamiseks esitab abivajav inimene taotluse valla- või linnavalitsusele. KOV peab hindama inimese abivajaduse terviklikult, arvestades sealjuures inimese individuaalseid ja tegelikke vajadusi (*abivajaduse hindamisest loe täpsemalt üldjuhendist*).

Lähtuvalt abivajaduse hindamisest saab omaavalitsus otsustada, kas ja mil määral inimesele on vaja anda ning milline teenus on tema vajadustest lähtuvalt kõige sobilikum. Juhul, kui inimene ei vaja hindamise põhjal eluruumi, tuleb hinnata tema abivajadust muude teenuste ja toetuste osas ning vajadusel määrata talle muid toimetulekuks vajalikke abimeetmeid. Inimest ilma abita jätta ei tohi.

---

<sup>2</sup> Riigikohtu lahend 10.04.2014 nr 3-3-1-91-13, p 21 <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=206103374>

<sup>3</sup> Riigikohtu lahend 09.12.2019 nr 5-18-7 <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=5-18-7>

Pöörame tähelepanu sellele, et omavalitsusel tuleb inimese abivajaduse hindamine läbi viia tema tegelikus elukohas. Näiteks võib inimese tegelik elukoht olla ajutiselt sõbra, tuttava, mõne pereliikme või sugulase juures.

**Inimese abivajaduse hindamine, teenusele suunamine ja teenuse lõpetamise otsus peab kajastuma sotsiaalteenuste-ja toetuste andmeregistris (STAR).**

### 3.2. KOVi ülesanded teenuse osutamisel

Kohalikul omavalitsusel peab olema kehtiv toetuste ja teenuste osutamise kord. Teenuse osutamiseks tuleb vormistada haldusakt, mis reguleerib eluruumi saamise tingimusi (*haldusaktist loe täpsemalt üldjuhendist*).

Omavalitsus võib võtta eluruumi eest üüri. Üldjuhul on omavalitsuse üürihind ruutmeetri kohta soodsam kui kinnisvaraturult eluruumi üürides. KOV kehtestab üldjuhul hinna vastavalt eluruumi asukohale ja mugavus astmele (nt kui eluruum asub linnast/alevist väljas ja on mugavusteta, siis on ruutmeetri hind odavam, kui eluruum asub linnas ja on kõigi mugavustega, siis on ruutmeetri hind kallim jne). Omavalitsus peab eluruumi tagamisel arvestama inimese maksevõimekust.

Üldjuhul tasub teenusesaaja eluruumiga seotud kulud ise. Tavaliselt on sellisteks kuludeks vee-, elektri-, kütte-, gaasikulu (vastavalt mõõturitele) ja hooldustasud. Eluruumi omanik (sh KOV) ei saa nõuda üürnikult remondifondi makse ja sihtotstarbeliste laenumaksete tasumist, sest need kulud ei ole seotud eluruumi kasutamisega vaid elamu (nt korterelamu) seisukorra parandamisega ning jäävad omaniku kanda.

Omavalitsus saab teenust tagada tema omandis oleva eluruumi abil, toetada abivajajaid esmase üüri sissemaksega või pakkuda võimalusi kinnisvaraturul eluruumi hankides- näiteks üürides kinnisvaraturult korteri ja vahendada seda eluruumi abivajajale inimesele või tema perekonnale.

Kindlasti tuleb meeles pidada seda, et omavalitsus tagaks vajaliku eluruumi kinnisvaraturult sellise hinnaga, mis on abivajajale või tema perekonnale edaspidi jõukohane tasuda. Iga abivajaja puhul tuleb olukord lahendada juhtumipõhiselt.

Omavalitsus võib eluruumi teenuse raames pakkuda inimesele majutust ka ühiselamu tüüpi majutusüksuses, kus inimesele on tagatud voodikoht. Sellist võimalust saab pakkuda äärmisel juhul ja vaid inimese kirjalikul nõusolekul. Juhul, kui inimene ja tema leibkonna liikmed ei soovi jagada ühist eluruumi kolmandate isikutega, ei saa omavalitsus sellist otsust teha.

Kui inimene nõustub elama ühiselamus, sõlmitakse üürileping või majutusleping, mille alusel tuleb tasuda majutusteenuse eest. Majutusüksuses on üldkasutatavad ruumid ühiskasutuses, seega tuleb omavalitsuse sotsiaaltöötajal küsida enne teenusele suunamist inimeselt tervisetõendit, et olla veendunud, et teenuse saaja ei põe nakkushaigusi. Nakkushaiguste tõendi küsimine inimeselt toimub eesmärgiga vältida teiste majaanike ning töötajate nakatumist. Üldjuhul mõistavad inimesed olukorda, et jagades korterit teise inimesega, kes ei ole tema pereliikmed, on tervisetõendi esitamine kõigi huvides vajalik.

Omavalitsuse poolt antav eluruum peab vastama ehitusseadustikus §11 lõikes 4 kehtestatud nõuetele.<sup>4</sup>

### 3.3. Puuetega inimeste erivajadusest tulenevad nõuded eluruumile

<sup>4</sup> Majandus-ja taristuministri määrus 02.07.2015 nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ § 2.  
<https://www.riigiteataja.ee/akt/124082018002>

Vastavalt sotsiaalhoolekande seaduse §-le 42 abistab kohaliku omavalitsuse üksus eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel inimesi, kellel on puudest tingituna raskusi eluruumis liikumise, endaga toimetuleku või suhtlemisega.

Erivajadusega inimeste toimetulekut ja elukvaliteeti mõjutab nende elukeskkond ning selle vastavus nende individuaalsetele vajadustele. Eluruumi kohandamise eesmärk on tagada inimesele turvaline toimetulek tema eluruumi piires ning vähendada hooldajate hoolduskoormust. Eluruumi kohandamiseks peab puudega inimene pöörduma registrijärgsesse omavalitsusse. Üldjuhul vajavad kohandamist trepid, ukseavad ja lävepakud, mis takistavad puudega inimestel turvalist liikumist ja igapäevaste tegevuste tegemist. Spetsiifilisemateks probleemideks on sobimatu mööbel, lülitid ja allergeenid eluruumis. Eluruumi kohandamisest saab täpsemalt lugeda „Keskonna kohanduse abimaterjal kohaliku omavalitsuse spetsialistidele“<sup>5</sup>.

Puudega inimestele eluruumi tagamisel on oluline, et erivajadustega inimene saab võimalikult kaua hakkama iseseisvalt oma kodus, kohandades talle selleks olemasolevaid elurume või abistades inimest sobiva eluruumi saamisel. Puudega inimeste erivajadustest lähtuvalt tuleb omavalitsusel eluruumi andmisel arvestada kehtestatud nõuetega (vt täpsemalt <https://www.riiqiteataja.ee/akt/131052018055>).<sup>6</sup>

Näiteks kohandatakse puudega inimese eluruumis vannituba, WC ja ukseavad, et liikuda saaks ka ratastooliga. Juhul, kui liikumispuudega inimene elab näiteks viiendal korrusel ja majas puudub lift, siis ei saa rahuldada inimese abivajadust eluruumi kohandamise abil. Sellisel juhul tuleb omavalitsusel leida inimesele teine, sobivam eluruum (näiteks esimesel korrusel), kus on arvestatud inimese erivajadusega (nt kaldtee, vannituba, tualett jne).

Eluruum peab olema sobiv taotlejale, kes soovib koos elada oma perekonnaliikmetega, kelleks üldjuhul on taotleja vanemad, abikaasa ja lapsed. Eluruumi suurus peab vastama seal elavate inimeste arvule, samuti peavad eluruumi kohandused vastama kõigi seda kasutavate inimeste vajadustele (puudega inimese jaoks peab olema hoonel kaldtee, et isik saaks ise liikuda kortermajast välja). Eluruum peab olema vajadusel sisustatud esmavajalike esemetega (nt pliit, voodi, köögimööbel, söögilaud ja toolid, riidekapp jne).

### 3.4. Lepingu sõlmimine

Eluruumi kasutamise lepingu (*edaspidi* leping) sõlmib omavalitsus teenusesaajaga. Teenusesaaja tasub üüri ja kõrvalkulud arвете alusel kord kuus kokkulepitud kuupäevaks. KOV jälgib inimese maksekäitumist, makseraskuste ilmnemisel pakub abi, näiteks võlanõustamisteenust.

Lepingupooleks on teenusesaaja, tema eestkostja, abikaasa või elukaaslane. Reeglina on omavalitsusel lepingu vorm väljatöötatud, milles sätestatakse KOVi kohustused, õigused ja vastutus (nt tagab eluruumis töökorras torustiku, terved aknad, lukku käiva välisukse, esmavajalikud esemed ja asjad, määratud on arve tasumise tingimused, toodud on lepingu ülesütlemise kord, selgitatud hoiatused/teavitused lepingutingimuste või korra rikkumise korral jne). Samuti on lepingus kokkulepitud teenusesaaja kohustused, õigused ja vastutus (nt nõue, et inimene kasutab eluruumi heaperemehelikult, luba eluruumi parendamise eesmärgil teha

---

<sup>5</sup> „Keskonna kohanduse abimaterjal kohaliku omavalitsuse spetsialistidele“

[https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/sites/default/files/content-editors/Abivahendid/Kohandamine/keskonna\\_kohandamise\\_abimaterjal\\_kohaliku\\_omavalitsuse\\_spetsialistidele.pdf](https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/sites/default/files/content-editors/Abivahendid/Kohandamine/keskonna_kohandamise_abimaterjal_kohaliku_omavalitsuse_spetsialistidele.pdf)

<sup>6</sup> Ettevõtlus-ja infotehnoloogiainistri määrus 29.05.2018 nr 28. <https://www.riiqiteataja.ee/akt/131052018055>

sanitaarremonti jne). Lepingu lisana koostatakse eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt, kuhu märgitakse eluruumi üldine seisukord ja üle antav sisustus (esemed ja asjad).

Eluruumi tagamise teenuse puhul tuleb olla tähelepanelik üürilepingule võlaõigusseaduse (VÕS) sätete kohaldamisega. Nimelt ei kohaldata tulenevalt VÕS § 272 lõike 4 punktist 4 VÕS-is eluruumide üürimise kohta sätestatud lepingute puhul, millega KOV on oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud eluruumi üürile seda hädasti vajavale isikule, kui üürnikku teavitati üürilepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest.

Nimetatud erandi eesmärgiks on võimaldada omavalitsusel täita seadusest tulenevat ülesannet tagada abivajajale võimalus eluruumi kasutamiseks ilma, et eluruumi üürimise kohta käivad sätted teda selle ülesande täitmisel takistaks. Seadusandja on sellist erandit kehtestades eeldanud, et KOV lähtub eluruumide üürimisel avalikust huvist ega riku seadusi, mistõttu on võimalik jätta paljude küsimuste lahendamine poolte kokkuleppe hooleks või üürileandja otsustada. VÕS § 272 lõike 4 punktis 4 sätestatud erandi rakendumisel on seega võimalik sõlmida seaduses sätestatuga võrreldes teistsuguseid kokkuleppeid ning KOV ei pea üürileandjana täitma neid kohustusi, mida iga teine üürileandja eluruumi üürniku suhtes täitma peab. Eeltoodust tulenevalt on sotsiaaleluruumide üürimisel võimalik sõlmida ka seaduses sätestatuga võrreldes üürniku suhtes kahjulikumaid kokkuleppeid. Muuhulgas ei kohaldu VÕS-i sätted, mis annavad üürnikule õiguse vaidlustada lepingu kehtivuse ajal eluruumi üüri suurust või üüri tõstmist, samuti ei pea järgima seaduses sätestatud üürilepingu ülesõtmise vormi jms.

Samas on lepingu pooltel soovi korral võimalik kokku leppida, et konkreetse lepingu puhul eluruumi üürilepingu sätteid siiski kohaldatakse.

Selleks, et VÕS § 272 lõike 4 punktis 4 sätestatud erand rakenduks, peavad olema täidetud järgnevad eeldused:

- ✓ üürileandjaks on kindlasti riik, KOV või avalik-õiguslik juriidiline isik. Kui KOV on eluruumi teenuse osutamise andnud üle eraõiguslikule juriidilisele isikule, siis seda erandit rakendada ei saa;
- ✓ eluruumi üürileandja peab täitma oma seadusest tulenevat ülesannet (antud juhul SHS § 41 lõikest 1 tulenevat kohustust tagada abivajavale isikule tema vajadustele vastava eluruumi kasutamise võimalus);
- ✓ eluruumi peab kasutusse andma seda hädasti vajavale isikule (sh ei ole mõeldud vaid sotsiaalselt vähekindlustatud isikuid);
- ✓ üürileandja peab üürnikku teavitama ruumi sihtotstarbest ning sellest, et eluruumi üürilepingute kohta käivaid sätteid konkreetse üürilepingu puhul ei kohaldata.

### 3.5. Korduvhindamine ja lepingu pikendamine

KOV sõlmib teenusesaajaga üldjuhul tähtajalise eluruumi kasutamise lepingu. Praktikas varieeruvad tähtajad alates 6 kuust kuni 5 aastaks, sealjuures sõlmitakse ka tähtajatuid lepinguid. Näiteks võib pikemaks perioodiks või tähtajatu lepingu sõlmida inimesega, kelle sotsiaalne seisund ei ole muutuv (puuduva töövõimega isikud, kes ei ole suutelised iseseisvalt endale eluruumi kinnisvara turult hankima, üksikud pensionärid, puudest tingitud abivajadus jne). Tähtajatud lepingud peaksid olema erandid ehk siis kasutatavad vaid nendel juhtudel, kui inimese abistamisel ei ole teised sotsiaalteenused tulemust andnud, inimese rahalised ressursid ei ole piisavad hankimaks kinnisvara üüriturult ning isik ei saa asjaajamisega iseseisvalt hakkama.

Üldjuhul vaadatakse sõlmitud lepingud üle üks kord aastas ning hinnatakse inimese edasist vajadust omavalitsuse poolt võimaldatud eluruumi järele.

Korduvhindamisel tuleb omavalitsusel välja selgitada, kas inimese eluruumi vajadus on säilinud, kontrollida kas arved on igakuiselt õigeaegselt tasutud, kas esineb võlgnevusi, makseraskusi, kas inimene kasutab eluruumi heaperemehelikult, kas tema tervislik seisund on halvenenud jne. Kui hindamise käigus selgub, et inimesel on säilinud jätkuvalt eluruumi vajadus ning ta vajab toimetulekuks lisaks ka täiendavaid sotsiaalteenuseid (nt pere eelarve koostamisel, nõustamisel vms), siis pikendab omavalitsus lepingut.

Teenust osutatakse inimesele ja tema perekonnale niikaua, kui inimene saab ja tuleb iseseisvalt toime igapäevaeluga (nt on leidnud endale püsiva töökoha, teda on abistatud võlanõustamisteenusega, ta on leidnud endale iseseisvalt kinnisvaraturult eluruumi jne).

Statistilised andmed eluruumi tagamise teenuse kohta on leitavad:

<https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/et/asutus-kontaktid/statistika-ja-aruandlus>

## 4. Teenuse osutamise lõpetamine

Inimesega sõlmitud lepingus on sätestatud ka lõpetamise tingimused, lepingu ülesütlemise kord ning mõjutusvahendid (nt hoiatus jne). Omavalitsus võib inimesega eluruumi kasutamise lepingu lõpetada põhjustel, kui inimene on korduvalt rikkunud lepingus sätestatud tingimusi ja kohustusi (nt jätnud tasumata eluruumiga seotud arved, ei ole käitunud heaperemehelikult jne) või on ära langenud taotluses esitatud teenuse vajaduse alused (inimene on leidnud endale elukoha vms). Lepingü ülesütlemise kord peab sisalduma lepingus ja ülesütlemine toimub kokkulepitud tähtaja jooksul.

Näiteks tuleb lõpetada leping inimesega, kes on seadnud enda elu –ja tervise ohtu ning ei saa enam iseseisvalt igapäevaselt hakkama. Või täiendavad sotsiaalteenused ei ole parandanud inimese igapäeva toimetulekut (nt koduteenus, täisealise isiku hooldaja või isiklik abistaja). Sellisel juhul tuleb eluruum vabastada teistele abivajajatele ja inimene suunata ööpäevaringsele väljaspool kodu osutatavale üldhooldusteenusele.

Lepingü lõpetamisel peab omavalitsus veenduma, et inimene ei jää abita ega peavarjuta.

Eluruumi tagamise teenus on toetav abimeede, mis on inimesele nõ vahepeatuseks. Eluruumi teenuselt peab inimene omavalitsuse abiga jõudma vabale kinnisvaraturule, kus ta on võimeline endale korterit üürima ja iseseisvalt toime tulema võrdväärse kodanikuna ühiskonnas.