



Erkki Keldo
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 01.04.2026 nr 2-2/1209-1

Meie 09.04.2026 nr 1-10/26/4662-2

Planeerimisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse (strateegiliste investeeringute ekspressrada) eelnõu kooskõlastamiseks esitamine

Austatud minister

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium esitas 01.04.2026 kirjaga nr 2-2/1209-1 Maa- ja Ruumiametile (MaRu) kooskõlastamiseks planeerimisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse (strateegiliste investeeringute ekspressrada) eelnõu, seletuskirja ja rakendusaktide kavandid.

Esitame eelnõu, seletuskirja ja rakendusaktide kohta järgmised märkused ning ettepanekud.

1. Punkti 5 kohaselt täiendatakse paragrahvi 27 (Riigi eriplaneering ja selle koostamise korraldaja) lõigetega 3¹ ja 3², millega sätestatakse strateegiliselt olulise ehitise ja investeeringu põhitunnused seaduse tasandil, kuid selle sisu on suures osas avatud ja sisustatud Vabariigi Valitsuse määruse tasandil. Eelnõu paragrahvi 27 lõiked 3¹–3² annavad Vabariigi Valitsusele väga laia volituse kehtestada investeeringu kriteeriumid, sh vähima mahu, projektivaldkonnad, taotleja registrijärgse asukoha piirangud ning hindamise korra, samas kui määruse kavandis on need sisulised tingimused juba detailselt välja toodud (määruse § 2, § 5 ja § 6).

MaRu on seisukohal, et strateegiliselt olulise ehitise põhitunnused ja ekspressraja kohaldamise põhikriteeriumid on mõistlik sätestada lühidalt ja selgelt ka seaduses.

2. Punkti 7 kohaselt täiendatakse seadust paragrahviga 27², mis võimaldab loobuda asukoha eelvaliku menetlusest ja kehtestada riigi eriplaneeringu (REP) detailse lahenduse alusel. Samuti on sätestatud avalikustamise ja kaasamise põhimõtted, sh et detailse lahenduse koostamise menetluses avaldatakse teated vaid planeeringu koostamise korraldaja veebilehel ning PlanS § 44 lõikes 2 nimetatud asutusi ja isikuid teavitatakse kirjalikult.

Kuigi seaduse muudatuse eesmärk on tagada strateegiliselt olulise ehitise menetluse efektiivne ja kiire läbiviimine ning seetõttu on leitud, et selliste menetluste puhul on põhjendatud loobuda populaarkeebuste esitamise võimalusest, ei ole MaRu hinnangul põhjendatud kitsendada avalikkuse võimalust planeeringu menetluses osaleda ja ettepanekuid esitada. Kui kaheetapilise REP-i koostamisel toimub avalikkuse kaasamine läbi avalikustamise ja avaliku arutelu korraldamise, siis

kavandatavas regulatsioonis avatud menetlust senisel kujul ja mahus ette ei nähta, kuigi tegemist võib olla suurt avalikku huvi omava objektiga, millega võib kaasneda ka negatiivseid mõjusid, mille osas võib eeldada piirkonna elanike laiemat huvi. Ka projekteerimistingimuste menetluses (ehitusseadustiku (EhS) § 31 lg 1) on avalik menetlus ette nähtud EhS §-i 27 kohaldamisel. Seetõttu leiame, et kuna avalikes huvides vaidlustamise võimalust enam ette ei nähta, siis tuleks eelnõu paragrahvi 27² kohases menetluses tugevamalt tagada isikute võimalikult varajane kaasamine, sh kohalike omavalitsuste ning puudutatud isikute ja asjaomaste asutuste sisuline kaasamine. Samuti näeme vajadust korraldada vähemalt üks avalik väljapanek ja avalik arutelu ning korduv avalikustamine juhul, kui lahendus oluliselt muutub. Avaliku menetluse läbiviimine selliste objektide kavandamisel oleks kooskõlas ka hea planeerimistavaga.

3. Paragrahvi 27² lõikes 5 sätestatakse, et riigi eriplaneeringu detailse lahendusena kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt ühe aasta möödumisel taotluse esitamisest arvates, kui taotlus vastab PlanS § 3 lõike 6 punkti 2¹ alusel kehtestatud määruse kohase menetluse kiirkorras läbiviimise taotluse nõuetele.

Leiame, et see tähtaeg on väga lühike eriti juhul, kui läbi viiakse keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Samuti oleme seisukohal, et paragrahvi 27² kohase REP-i menetluse puhul ei ole otstarbekas haldusjärelevalve läbiviimine selle menetluse tähtaegade täitmise osas ning MaRu ei peaks selle menetlusliigi puhul haldusjärelevalvet tegema.

4. Paragrahv 27² võimaldab REP-i kehtestada detailse lahenduse alusel eelvalikuta, kuid seadusest ei nähtu piisavalt selgelt, kuidas toimub alternatiivsete asukohtade kaalumise või muude mõistlikke lahenduste leidmine. Samas jääb muudetava paragrahvi 30 loogika endiselt seotuks sobivaima asukoha leidmisega.

MaRu teeb ettepaneku lisada paragrahvi 27² juurde tingimus, et eelvalikuta menetluses tuleb detailse lahenduse ja KSH/KMH raames hinnata alternatiivide puhul vähemalt mõistlikke asukohti (kui neid on) mahu- või tehnoloogiaalternatiive ja nullalternatiivi ning analüüsida valitud lahenduse põhjendatust võrreldes muude realistlike võimalustega.

5. Eelnõu kohaselt tehakse muudatused ka ehitusseadustikus (EhS) ning seadustikku täiendatakse 13¹. peatükiga „Strateegiliselt oluline ehitus“ ning sätestatakse PT andmise alused strateegiliselt olulise ehitise püstitamiseks detailplaneeringu või selle koostamise kohustuse puudumisel (§ 121²) ning riigi eriplaneeringu detailse lahenduse või detailplaneeringu olemasolul (§ 121³). Sätetes on toodud mitmeid erisusi, mis võimaldavad strateegiliselt olulise ehitise rajamiseks anda PT-sid enamatel ja suuremaid kõrvalekaldeid lubavatel alustel kui näeb ette kehtiv EhS-i PT andmise üldregulatsioon.

Sellega seoses palume täpsustada, millise planeeringuga vastuolu on paragrahvi 121² lõikes 3 mõeldud, kas vastuolu maakonnaplaneeringu või üldplaneeringuga ning selgitada paragrahvi 121² lõikes 4 ja paragrahvi 121³ lõike 5 punktis 1 toodud äri-, tootmis-, riigikaitsemaa juhtotstarbega sarnase maa olemust. Samuti palume täpsustada ORME asukohaga seonduvaid tingimusi, millega strateegiliselt olulise ehitise REP võib vastuollu minna. Samuti palume selgitada, kas ORME puhul on eelnõus mõeldud kehtivat ORME planeeringut (KOV EP) või olukorda, kus üldplaneeringus ei ole ORME määratud või see on määratud teise asukohta või teise objekti tarbeks, mille kavandamiseks tuleb praegu koostada KOV EP. ORME puhul on nõutav vähemalt detailplaneering ja PT-de andmist saab MaRu hinnangul kaaluda kui planeeringus on määratud juhtotstarve (äri-, tootmis-, riigikaitsemaa või sarnase juhtotstarbega maa) PT andmist võimaldab.

Ühtlasi märgime, et eelnõust ei selgu, kas siin on mõeldud ka võimalust kavandada ORME-t PT-ga või DP-ga juba sellel aastal, kui KOV EP instrument on PlanS-is veel olemas. Kuna seadus jõustub üldises korras, võib juhtuda, et KOV EP regulatsioon on käesolevate muudatuste kehtima hakkamisel veel endiselt kehtiv.

6. Eelnõu paragrahvi 121³ lõike 5 punkti 3 kohaselt nähakse ette võimalus täpsustada projekteerimistingimustega asjakohasel juhul planeeringus sätestatud müra-, vibratsiooni-, saasteriski-

ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete muutmiseks. Eelnõust ei selgu, milles seisneb nende tingimuste võimalik täpsustamine. Neid tingimusi ei tohiks kindlasti PT-ga leevendada selliselt, et negatiivsed häiringud suurenevad. Lahendus peab olema kooskõlas vastavate õigusaktide ja normidega.

7. MaRu hinnangul sisaldab kavandatav PT andmise eriregulatsioon põhimõttelisi muudatusi võrreldes kehtiva üldise PT andmise reeglistiku ja põhimõtetega eelkõige võimaluses kehtivaid planeeringuid sisuliselt ja olemuslikult muuta. See seab taotlejad ebavõrdsesse olukorda ning sellega võib kaasneda olukord, kus keskkonda vähem mõjutava ehitise rajamiseks tuleb läbida oluliselt aeganõudvam detailplaneeringu menetlus samas kui strateegiliselt olulist ehitist võimaldatakse edaspidi püstitada nõ kiirendatud korras. Leiame, et PT-de andmine strateegiliselt olulise ehitise tarbeks peab olema võimalik olukorras, kus planeeringuid olemuslikult ei muudeta. Seetõttu teeme ettepaneku täpsustada paragrahve 121² ja 121³ nii, et PT-ga võib teha üksnes selliseid muudatusi, mis ei muuda üld- ega detailplaneeringu põhilahendust, maa-ala ruumilise arengu põhisuundi ning mis on vajalikud projekti tehniliseks täpsustamiseks või toimimise tagamiseks.

8. Eelnõu järgi on kontaktpunktil keskne roll taotluse kontrollimisel, hindamiskomisjoni kokkukutsumisel, eksperdikomisjoni töö juhtimisel ja menetluste koordineerimisel. Samas ei ole piisavalt selge, kus lõpeb koordineeriv roll ja kus algab sisuline mõju üksikutele otsustele. Teeme ettepaneku eelnõus sätestada, et ühtne kontaktpunkt koordineerib menetlusi, kogub infot ja korraldab komisjonide tööd, kuid ei asenda pädeva asutuse kaalutusõigust ega kooskõlastusõigust.

9. Vabariigi Valitsuse määruse eelnõu paragrahvi 6 kohane hindamiskomisjoni ja paragrahvis 8 nimetatud eksperdikomisjoni koosseis ei näe sõnaselgelt ette riigiarhitekti või muud sõltumatut ruumilise kvaliteedi eksperti. Hindamiskomisjoni koosseis on praegu valdkondlike asekanterite, kontaktpunkti ja ELVL-i esindaja põhine. Palume kaaluda riigiarhitekti kaasamist strateegiliselt oluliste investeeringute hindamiskomisjoni või vähemalt eksperdikomisjoni koosseisu. Arvestades, et komisjonid teevad otsuseid, millel on lisaks majanduslikule ja julgeolekulisele mõõtmele ka oluline ruumiline ja avaliku ruumi kvaliteeti mõjutav mõju, peaks komisjonide töös olema tagatud ka sõltumatu ruumilise kvaliteedi ja arhitektuurivaate esindatus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Bamberg
juhataja
Õigusosakond

Ivika Maavere
509 9196 ivika.maavere@maaruum.ee
Eva-Maria Aitsam
509 1929
eva-maria.aitsam@maaruum.ee
Ele Kutti
5770 5901 ele.kutti@maaruum.ee