

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriume-post: info@mkm.ee**Pärnu Linnavalitsus**e-post: linnaavalitsus@parnu.ee

Meie: 17.04.2026

E-kütuste tootmisüksuse planeeringuliigist

OÜ Utilitas Wind („**UW**“) on 10.02.2026 esitanud Pärnu linnale detailplaneeringu („**DP**“) algatamise taotluse Lemmetsa külla, Kiltrepõllu kinnistule (15904:001:0377) e-kütuste tootmisüksuse rajamiseks.¹ DP algatamise taotluses on muu hulgas selgitatud, et: i) DP koostamisel tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine („**KSH**“) PlanS § 124 lg 5 ning KeHJS § 6 lg 1 p 11 ja p 33 alusel; ii) tegemist on nii alal kehtiva Audru valla üldplaneeringu („**ÜP**“) kui ka 18.09.2025 vastu võetud uue Pärnu linna ÜP 2035+ järgi tootmismaaga, ent DP sisaldab vähemalt algatamise faasis ettepanekut muuta hetkel veel kehtiva Audru valla ÜP tingimust, mis piirab KeHJS § 6 lg 1 nimetatud ja keemiatööstuseks kvalifitseeruvaid tegevusi (*uue Pärnu linna ÜP-ga 2035+ teadaolevalt vastuolu poleks*); iii) ühegi arendatava variandi korral ei kujune kavandatav käitis praeguse teadmise järgi olulise ruumilise mõjuga ehitiseks („**ORME**“) PlanS § 95 lg 2 alusel kinnitatud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ tähenduses ehk tegemist ei ole kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu („**KOV EP**“) esemeks oleva objektiga; iv) kõik parameetrid, lahendused ja mõjud täpsustuvad DP ja KSH käigus.

Avastasime Pärnu linna dokumendiregistrist,² et Pärnu abilinnapea on edastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile („**MKM**“) 02.04.2026 kirja nr 8-4/1519-3 „*Seisukoha küsimine Pärnu linna Lemmetsa piirkonda kavandatava vesiniku ja e-kütuste tootmisüksuse planeerimismenetluse tasandi ja piiriüleste mõjude kohta*“, mis puudutab tõenäoliselt eelmärgitud UW DP algatamise taotlust. Abilinnapea märgib oma kirjas: „*Kavandatava projekti mastaap ning arendaja enda esitatud materjalidest tulenev mõjude ulatus on tekitanud põhjendatud küsimuse, kas rajatise menetlemine kohaliku tasandi detailplaneeringuna on kooskõlas planeerimisseaduse mõtte ja eesmärgiga.*“ Viidatakse projekti mõjudele, elektrolüüseri võimalikule võimsusele, tootmise võimalikule elektritarbele, teoreetilisele veevajadusele ning võimalikule kvalifitseerumisele A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtteks. Märgitakse, et ühisveevärk, millest võidakse veevarustus ühe alternatiivina lahendada, teenindab ka Tori valda ning et ka „märkimisväärne veokiliiklus“ ei piirdu ainult Pärnu linna teedevõrguga. Leitakse, et arendus võib olla olulise ruumilise mõjuga PlanS § 6 p 13 tähenduses ning küsitakse MKM-ilt muu hulgas, kas tegemist võiks olla riigi eriplaneeringu („**REP**“) objektiga.

¹ <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?o=924&o2=924&u=-1&hdr=hp&dschex=1&sbr=all&tbs=all&dt=&sbrq=utilitas%20wind&itm=2248781&clr=history&pageSize=20&page=1>

² <https://edok.parnu.ee/public/index.aspx?o=924&o2=924&u=-1&hdr=hp&dschex=1&sbr=all&tbs=all&dt=&sbrq=majandus-%20ja%20komm&itm=2296314&clr=history&pageSize=20&page=1>

UW soovib siinkohal selgitada järgmist.

PlanS järgi on ehitusõiguse saamiseks olemas kolm planeeringuliiki: KOV EP, REP või DP.

PlanS § 95 lg 1 sätestab, et KOV EP koostatakse ORME püstitamiseks, kui ORME asukoht ei ole ÜP-s määratud, viidates PlanS § 95 lg-s 2 Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määrusele nr 102 „*Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri*“. Kavandatava tootmisüksuse parameetrid on kavandatud niisugusena, et objekt ORME nimekirja hulka ei kuulu. Järelikult ei ole ega saa tegemist olla KOV EP kohustusliku objektiga.

PlanS § 27 lg 1 sätestab, et REP-i eesmärk on sellise olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. REP koostatakse eelkõige maakonnaüleste huvide väljendamiseks riigikaitse ja julgeoleku, energeetika, gaasi transpordi, jäätmemajanduse ning maavarade kaevandamise valdkonnas või eespool nimetatud huvide väljendamiseks avalikus veekogus ja majandusvööndis. PlanS § 27 lg 2 täpsustab, et REP tuleb koostada riigi territooriumi või selle osa kohta riigimaantee, avaliku raudtee, torujuhtme, mille tööõhk on üle 16 baari, sealhulgas gaasitrassi, samuti rahvusvahelise lennujaama, rahvusvahelise sadama, riigikaitse või julgeolekuasutuse ehitise, elektrijaama elektrilise nimivõimsusega alates 150 ja tuuleelektrijaama elektrilise nimivõimsusega alates 400 megavatti, kõrgepingeliini alates pingest 110 kilovolti, ohtlike jäätmete lõppplastustupaiga ning nende toimimiseks vajalike ehitiste püstitamiseks, kui ehitis vastab PlanS § 27 lg-s 1 nimetatud tingimustele. PlanS § 27 lg 1 valdkondadesse ega PlanS § 27 lg 2 loetellu kavandatav tootmisüksus ei kuulu. PlanS § 27 lg 3 sätestab, et Vabariigi Valitsuse põhjendatud otsuse korral koostatakse REP PlanS § 27 lg-s 2 nimetatud muu ehitise püstitamiseks, mis vastab PlanS § 27 lg-s 1 sätestatud tingimustele. Riigikohus on selgitanud, et „*juhul kui Vabariigi Valitsus algatab riigi eriplaneeringu PlanS § 27 lg 3 alusel sellise ehitise püstitamiseks, mis ei sisaldu PlanS § 27 lg-s 2 esitatud ehitiste loetelus või ei kuulu PlanS § 27 lg 1 teises lauses sätestatud valdkondade loetellu, tuleb ehitise püstitamist põhjendada ulatuslikumalt kui juhul, kui ehitis kuulub nendesse loeteludesse. Nimelt on riiklik või rahvusvaheline huvi seadusandja enese tehtud kaalumise tulemusel eelduslikult suurem PlanS § 27 lg-s 2 loetletud ehitiste ning PlanS § 27 lg 1 teises lauses loetletud valdkondade puhul.*“³ Antud juhul puudub igasugune adekvaatne põhjus REP-i algatamiseks. Tuletame meelde, et MKM on näiteks tuuleparkide puhul avaldanud arvamust, et põhjendamatu oleks REP-i algatamine objektile, mida saab lahendada kohaliku tasandi planeerimisinstrumendiga. Eeldame, et MKM järgib iseenda seisukohti. Veelgi enam – REP-i algatamiseks PlanS § 27 lg 3 alusel oluks vajalik riigipoolne initsiatiiv. Omavalitsus ei saa kuidagi nõuda, et riik REP-i kohustuseta objektile REP-i algataks, teisisõnu omavalitsuselt planeerimise kohustuse ja õiguse üle võtaks. Järelikult ei ole ega saa tegemist olla REP-i kohustusliku objektiga.

³ RKPJKo nr 5-18-4, p 73.

PlanS loogika järgi on KOV EP ja REP erandlikud ehitusõiguse saavutamise planeeringuliigid. Teisisõnu – olukorras, kus tegemist ei ole KOV EP ega REP-i esemeks oleva objektiga, on õigeks planeeringuliigiks tavapärane ehitusõiguse taotlemise instrument ehk DP. Ekslik on arusaam, justkui DP kohaldamisala on piiratud väikese keskkonnamõju ning ebaolulise ruumilise mõjuga ehitistega. DP käigus viiakse vajaduse korral (nagu ka antud juhul) läbi KSH, kus analüüsitakse kõiki võimalikke mõjusid. PlanS ei viita sõnagagi, et ka olulise ruumilise mõju korral PlanS § 6 p 13 ülddefinitsiooni tähenduses (*kui antud juhul isegi oleks niisuguse mõjuga tegemist*) on ainsaks kohaseks ehitusõiguse instrumendiks eriplaneering, mitte DP. Niisugune lähenemine oleks ebaloogiline, kuna tähendaks, et REP-i või KOV EP objektide nimekirjas nimetamata olulise ruumilise mõjuga ehitistele puuduks üldse sobiv planeeringuliik. Lisaks tuleb tähelepanu juhtida, et eelnõu 683 SE järgi oleks edaspidi ka tänased KOV EP-kohustuslikud ORME-d hoopis DP objektiks, mis kinnitab veelgi, et DP ei pea sugugi piirduma väikesemõjuliste ja -mahuliste objektidega. Seega on antud objekti ehitusõiguse saamiseks kohane instrument DP.

Peame vajalikuks lisaks tähelepanu juhtida, et UW ei ole DP algatamise taotluses viidanud „märkimisväärsele“ veokliiklusele. Samuti on välja toodud erinevaid veevarustuse alternatiive. Nii liikluse kui veevarustusega kaasnevad kui ka kõik muud mõjud ja lahendused tulebki välja selgitada DP ja KSH käigus.

Tegemist on hea näitega energiamahukast tööstusinvesteeringust, mille soodustamine on avalikes huvides ning riiklikult on võetud suund nende protsesside kiirendamiseks. Eeldame, et nii riik kui omavalitsus on nõus, et planeeringu ja KSH läbiviimise juba algfaasis aeglustamine ja takistamine oleks ebamõistlik ja peletaks siit investorid, kes peavad Eesti niigi aeglase planeerimissüsteemiga rinda pistma.

Seega palume: (i) MKM-ilt kinnitust, et jätkatakse senise praktikaga ning ei nõuta REP-i läbiviimist ehitistele, mida PlanS § 27 lg 2 ei nimeta ning et lubatud on PlanS-i tavapärase planeerimisliigi ehk DP kasutamine; (ii) Pärnu linnal algatada DP ning võimaldada kõigi mõjude ja lahenduste väljaselgitamist DP ja KSH protsessis, edaspidi ka DP algatamise taotlejat (UW-d) menetlusse kaasates.

Kõigi küsimuste korral vastame meeleldi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Zavadskis

OÜ Utilitas Wind