

Seisukoht ja muudatusettepanekud eelnõule

OÜ Utilitas Wind („Utilitas Wind“) esitab käesolevaga seisukoha ja muudatusettepanekud planeerimisseaduse (PlanS) ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) muutmise seaduse eelnõule.¹ Ettepanekud on kantud ajendist kiirendada muu hulgas käimasolevaid tuuleparkide kavandamise ja rajamise protsesse.

Eelnõu § 1 p-ga 29 tunnistatakse kehtetuks PlanS 7. peatükk ehk § 95 - § 123 (*kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu („KOV EP“) regulatsioon*). Eelnõu § 2 järgi lisatakse EhSRS-i § 30¹⁰, mis sätestaks, et: „Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne käesoleva paragrahvi jõustumist. Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026.“ Saame eelnõu punktidest 30, 31 ja 33 (ja seletuskirja lk 10-11) aru nii, et eesmärk on, et kui olulise ruumilise mõjuga ehitise („ORME“) nagu näiteks tuulepargi asukohta ei ole valitud üldplaneeringuga („ÜP“), saaks edaspidi ORME-le asukoha valida ka detailplaneeringuga („DP“), mille käigus tuleb kohustuslikuna läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine („KSH“). Samuti muudetakse eelnõu § 1 p 41 järgi PlanS § 139 lg-t 2 ning sätestatakse, et DP kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse tänase kolme aasta asemel hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel DP algatamisest arvates.

1. Eelnõud tuleks täpsustada nii, et ei raskendataks hetkel KOV EP-de alusel planeeritavate tuuleparkide kavandamist.

Muudatused ei tohiks saada takistuseks juba algatatud tuuleparkide KOV EP-de menetlemisel. Eelnõus pakutav EhSRS § 30¹⁰ sõnastus (*mille järgi nende KOV EP-de menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026*) vajab täpsustamist, et mitte kujuneda käimasolevates tuuleparkide KOV EP-des teatavaks „lõksuks“. Esiteks tuleks selgelt välja tuua, et planeeringu koostamisest (*tuulepargi kavandamisest*) huvitatud isiku taotlusel on võimalik varem algatatud KOV EP koostamine lõpetada ja minna üle uuele ORME kavandamise süsteemile (*näiteks kui KOV EP menetlus on takerdunud ja on näha, et DP menetlus võimaldaks kiiremini lõpptulemini jõuda*). Teiseks tuleks selgelt välja tuua, et 31.12.2026 kuupäev on mõeldud arendajate (*planeeringu koostamisest huvitatud isikute*) kaitseks ega ole KOV EP menetlusi automaatselt lõpetav ning ei anna ka kellelegi õigust kõnealusel kuupäeval veel pooleliolevate KOV EP menetluste lõpetamist nõuda (*näiteks ei tohiks tekkida olukorda, kus 31.12.2026 seisuga on KOV EP koostamine lõpusirgel ning mõni kolmas isik või omavalitsus ise väidab, et kõnealune säte keelab pärast 31.12.2026 KOV EP-ga lõpule jõudmast ja kehtestamast*).

Seega teeme ettepaneku täiendada eelnõu järgset EhSRS §-i 30¹⁰ allajoonitud osaga järgmises sõnastuses: „Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne käesoleva paragrahvi jõustumist.

¹ <https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/1501f908-a95e-43ce-b557-d44eae480465>

Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026. Elmises lauses nimetatud tähtajast kinni pidamist saab kohalikul omavalitsuselt nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isik ning kellelegi teisel, seal hulgas kohalikul omavalitsusel ei ole õigust nõuda kõnealuseks kuupäevaks lõpuni viimata eriplaneeringute koostamise lõpetamist. Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute koostamine on võimalik nii enne kui pärast 31.12.2026 lõpetada planeeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusel, muu hulgas eesmärgiga algatada olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks detailplaneering.

2. Eelnõud tuleks täpsustada nii, et ei raskendataks hetkel ÜP-de alusel planeeritavate tuuleparkide edasist kavandamist.

Eelnõus ei ole tähelepanu pööratud tõigale, et ka täna on valitud või valitamas ORME (eelkõige tuuleparkide) asukohti ka erinevates ÜP-des ning neid protsesse ei tohiks uus eelnõu kuidagi keerulisemaks muuta. Eelnõust ja seletuskirjast on välja loetav aga, justkui edaspidi oleks iga ORME püstitamiseks vajalik läbi viia DP menetlus koos kohustusliku KSH-ga. ORME (näiteks tuulepargi) asukoht võib aga olla valitud juba praegu menetluses oleva või kehtestatud ÜP-ga, kus ei pruugi olla ette nähtud tuulepargi edasiseks kavandamiseks DP faasis KSH automaatselt läbi viimist. Näiteks on võimalik lahendus, kus ÜP-s nähakse ette tuulepargi edasi kavandamist küll DP-ga, aga võimaldatakse automaatselt kohustusliku KSH asemel otsustada KSH eelhinnangu põhjal, kas DP menetluses algatatakse KSH või mitte.² Eelnõu sõnastamisel tuleb ühtlasi arvestada, et asjakohane ei ole kehtestada ORME objektidele universaalset DP-kohustust läbi PlanS § 125 lg 1 p 4 muudatuse (eelnõu § 1 p 33) olukorras, kus PlanS § 125 lg 1 sissejuhatuse järgi (mida eelnõuga justkui ei muudeta) kohaldub antud säte ainult „linnades kui asustussüsteemides, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus“.

Seega teeme esiteks ettepaneku täiendada eelnõud PlanS § 125 lõikega 1² järgmises sõnastuses: „(1²) Detailplaneering tuleb koostada käesoleva seaduse § 75 lg-s 1¹ nimetatud määruses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks juhul, kui:

- 1) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole valitud üldplaneeringu ega kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga või
- 2) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringus nii, et samas üldplaneeringus on ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise edasine kavandamine detailplaneeringuga.“

Teiseks teeme ettepaneku muuta eelnõu järgse PlanS § 124 lõike 5 sõnastust järgmiselt: „(5) Detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtude hindamise seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine ka juhul, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 75 lg-s 1¹ nimetatud määruses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks olukorras, kus:

- 1) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole valitud üldplaneeringuga või

² Niisugune olukordki on täiesti võimalik – vt <https://planeerimine.ee/kkk/kas-valida-uldplaneering-voi-kohaliku-omavalitsuse-eriplaneering-kui-soovitakse-kavandada-olulise-ruumilise-mojuga-ehitist/> .

2) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga nii, et samas üldplaneeringus on ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise edasine kavandamine detailplaneeringuga koos kohustusliku keskkonnamõju strateegilise hindamisega.“

3. Eelnõud tuleks täpsustada nii, et DP-d, millega edaspidi kavandatakse ORME püstitamist, ei loetaks ÜP-d muutvaks DP-ks.

Eelnõu seletuskirjas (lk 10-11) on viidatud, et kui ORME asukohta ei ole valitud ÜP-ga, on ORME-t kavandav DP justkui ühtlasi ÜP-d muutev. Niisugune konstruktsioon muudab aga ORME kavandamise isegi praegusega võrreldes keerulisemaks. Nimelt, Riigikohus on selgitanud, et DP menetlemine ÜP-d muutvana (PlanS § 142) on võimalusena erandlik, arendajal puudub subjektiivne õigus nõuda vastava erandi kohaldamist ning omavalitsusel on erandi rakendamiseks kõrgendatud põhjendamiskohustus (RKHKo nr 3-20-2273, p 19; RKHKo nr 3-20-1310, p 17; RKHKo nr 3-3-1-47-12, p 20). Seega oleks lävend ÜP-d muutva DP algatamiseks või ammugi kehtestamiseks märksa kõrgem võrreldes näiteks täna KOV EP-ga. Teisisõnu tähendaks ORME-t kavandava DP käsitlemine ÜP-d muutva DP-na, et omavalitsustel oleks tänaste KOV EP-dega võrreldes veel oluliselt tugevam positsioon keelduda näiteks niisugust planeeringut algatamast või kehtestamast. Eeldame, et eelnõu koostajate eesmärk oli muuta ORME kavandamist lihtsamaks, mitte keerulisemaks.

Seega teeme ettepaneku täiendada eelnõud PlanS § 125 lg-ga 1³ järgmises sõnastuses: „(1³) Detailplaneeringut, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 75 lg-s 1¹ nimetatud määruuses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamist, ei loeta üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks käesoleva seaduse tähenduses olenemata, kas olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on eelnevalt üldplaneeringus valitud või mitte.“

4. Eelnõud tuleks täpsustada nii, et DP-d, mille puhul on vajalik KSH koostamine, saaks menetleda tavapärasele DP-le rakenduva menetlusskeemi järgi.

PlanS § 124 lg 7 (mida eelnõuga ei muudeta) sätestab, et kui DP koostamisel on nõutav KSH, lähtutakse DP menetlemisel ÜP menetlemisele ettenähtud nõuetest. Sama paragrahvi lõike 9 kohaselt lähtutakse koostöö ja kaasamise tegemisel PlanS §-s 127 sätestatust. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi koostatud ÜP-kohaste DP-de menetlusskeemidelt (KSH-ga³ ja KSH-ta⁴) on ilmekalt näha, et ÜP-kohane DP menetlus KSH-ga on pikem ja keerukam, võrreldes ÜP-kohase DP menetlusega ilma KSH-ta. Nii lisandub KSH-ga menetlusele DP lähteseisukohtade ja KSH programmi kohta ettepanekute küsimine (PlanS § 81), DP eelnõu ja KSH aruande eelnõu avalikustamine (PlanS § 82 - § 84) ja DP heakskiitmine (PlanS § 90). Leiame, et lisanduva KSH programmi ja aruande menetlemiseks puudub nii keeruka planeerimisprotsessi vajadus. DP ja KSH algatamisele peaks järgnema KSH programmi kohta ettepanekute küsimine (PlanS § 81). DP eelnõu ja KSH aruande eelnõu avalikustamist (PlanS § 82 - § 84) ei ole vaja. KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks samaaegselt DP eelnõuga (PlanS § 133). Edasi võetakse DP vastu (PlanS § 134), avalikustatakse KSH aruanne koos DP-ga (PlanS § 135 - § 137) ning lõpuks toimuks DP kehtestamine (PlanS § 139) ilma eelneva heakskiidu menetluseta.

³ https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2025_DP_kohane_KSHga.pdf

⁴ https://planeerimine.ee/wp-content/uploads/2025_DP_kohane_KSHta-1.pdf

Seega teeme ettepaneku täiendada eelnõud PlanS § 124 lõike 7 muudatusega järgmises sõnastuses: „(7) Kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel käesolevas peatükis sätestatud nõuetest. Detailplaneeringu algatamisele järgneva etapina küsitakse keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi kohta ettepanekuid käesoleva seaduse §-s 81 sätestatud korras. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks koos detailplaneeringu eelnõuga käesoleva seaduse §-s 133 toodud korras. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne avalikustatakse koos detailplaneeringuga käesoleva seaduse §-des 135-137 toodud korras. Detailplaneeringut kehtestamise eelselt heakskiitmiseks ei esitata.“

5. DP-de menetlusaja piirangut ei tohiks olla võimalik kasutada arendaja vastu.

Eelnõu § 1 p 41 järgi sätestatakse PlanS § 139 lg-s 2, et DP kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel DP algatamisest arvates. Analoogselt meie eeltoodud ettepanekuga nr 1 tuleks selgelt välja tuua, et kahe ja poole aasta tähtaeg on mõeldud planeeringu koostamisest huvitatud isikute (arendajate) kaitseks ega ole DP menetlusi automaatselt lõpetav ning ei anna ka kellelegi õigust kahe ja poole aasta möödumisel veel pooleliolevate DP menetluste lõpetamist nõuda (näiteks ei tohiks tekkida olukorda, kus kahe ja poole aasta möödumisel on DP koostamine lõpusirgel ning näiteks mõni kolmas isik või omavalitsus ise väidab, et kõnealune säte keelab pärast kahe ja poole aasta möödumist DP-ga lõpule jõudmast ja kehtestamast).

Seega teeme ettepaneku täiendada eelnõu-d nii, et PlanS § 139 lg 2 sätestaks: „Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Elmises lauses nimetatud tähtajast kinni pidamist saab kohalikul omavalitsuselt nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isik ning kellelegi teisel, seal hulgas kohalikul omavalitsusel ei ole õigust nõuda kõnealuseks tähtajaks lõpuni viimata detailplaneeringute koostamise lõpetamist.“

Oleme valmis oma ettepanekuid vajadusel täiendavalt selgitama.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Rene Tammist

OÜ Utilitas Wind juhatuse liige