

**Muudatusettepanekud planeerimisseaduse
muutmise ja sellega seondult teiste seaduste
muutmise seaduse (strateegiliste
investeeringute ekspressrada) eelnõule**

1. Sõnastada eelnõu § 1 punktis 1 esitatud lõige 1¹ järgmiselt:

„(1¹) Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium täidab strateegiliselt olulise investeeringuga rajatava ehitise (edaspidi *strateegiliselt oluline ehitis*) kohta koostatava riigi eriplaneeringu ja ehitusseadustiku 13¹. peatükis sätestatud strateegiliselt olulise ehitise menetluses ühtse kontaktpunkti ülesandeid. Ühtne kontaktpunkt korraldab strateegiliselt olulise investeeringu hindamise ja koordineerib asjaomaste menetluste läbiviimist.“;

Selgitus: muudatusega parandatakse sätte sõnastust ning tuuakse lühendatud mõiste välja kohe peale selle esmakordset mainimist.

2. Sõnastada eelnõu § 1 punktis 2 esitatud lõike 2 punkt 7 järgmiselt:

„(1) Riigi eriplaneeringu eesmärk on sellise olulise ruumilise mõjuga või strateegiliselt olulise ehitise püstitamine, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. Riigi eriplaneeringu võib koostada riigikaitse ja julgeoleku, energeetika, gaasi transpordi, jäätmemajanduse ning maavarade kaevandamise valdkonnas, samuti eespool nimetatud huvides ehitise püstitamiseks avalikku veekogusse ja majandusvööndisse.

(2) Riigi eriplaneeringuga kavandatakse järgmisi ehitisi ja nende ehitiste teenindamiseks vajalikke ehitisi:

- 1) riigimaantee või avalik raudtee;
- 2) torujuhe töö rõhuga üle 16 baari või kõrgepingeliin pingega alates 110 kilovoldist;
- 3) rahvusvaheline lennujaam või sadam;
- 4) riigikaitsealine või julgeolekuasutuse ehitis;
- 5) elektri jaam elektrilise nimivõimsusega alates 150 megavatist ja tuuleelektri jaam elektrilise nimivõimsusega alates 400 megavatist;
- 6) ohtlike jäätmete lõppladustuspaik;
- 7) strateegiliselt oluline ehitis.“;

Selgitus: muudatus on ajendatud eelnõu § 1 punkti 1 sõnastuse kohendamisest ehk eelnõuga ette nähtud PlanS § 27 lõike 2 punktis 7 tehakse viide „strateegiliselt oluline ehitis“ lühendatult.

Lisaks täpsustatakse kehtivat sõnastust nii, et oleks selgemini aru saada, et riigi eriplaneeringu koostamine ei ole ilmtingimata vajalik, milleks asendatakse lõike teise lause tekstis senini olnud sõna „koostatakse“ sõnadega „võib koostada“. Praktikas on seda tihti tõlgendatud kui kohustust, mis aga ei ole asjakohane. Niisamuti vajab märkimist, strateegiliselt olulise ehitise puhul on seda võimalik eelnõus kavandatud muudatuste järgselt rajada ka projekteerimistingimustega ehk võib tekkida ebakõla ja jääda vale mulje, justkui riigi eriplaneering on strateegiliselt olulise investeeringuga rajatava ehitise puhul alati vajalik.

3. Sõnastada eelnõu § 1 punktis 4 esitatud lõiked 3¹ ja 3² järgmiselt:

„(3¹) Strateegiliselt oluline investeering käesoleva seaduse tähenduses on tööstuses, töötlemises

või tootmises või nendega seotud valdkondades tehtav suuremahuline projekt, mille raames tehakse investeering, millel on oluline mõju Eesti majandusele, sealhulgas kohaliku väärtusahela kujundamise või tugevdamise kaudu. Riiklikku või rahvusvahelist huvi sellise investeeringu vastu, investeeringu teostatavust ja kapitalimahtu hindab valitsusasutuste ja kohaliku omavalitsuse üksuse esindajatest koosnev hindamiskomisjon.

(3²) Vabariigi Valitsus kehtestab määrusega:

- 1) strateegiliselt olulise investeeringu kindlaksmääramise täpsemad nõuded, millega nähakse ette investeeringu vähim lubatud kapitalimaht, projekti valdkond, taotlejale esitatavad registrijärgse asukoha tingimused, taotlusele esitatavad nõuded ja taotluse menetlemise kord;
- 2) strateegiliselt olulise investeeringu hindamise korra, arvestades käesoleva paragrahvi lõikes 3¹ sätestatud hindamiskriteeriume;
- 3) strateegiliselt olulise investeeringu hindamiskomisjoni ja eksperdikomisjoni moodustamise korra ning komisjonide töökorralduse põhimõtted.“;

Selgitus: võrreldes algse sõnastusega on sättesse (vt eelnõukohase lõike 3¹ esimene lause) lisatud sõna „töötlemises“, millega laiendatakse sätte kohaldamisala sellistele tegevustele, mis on lähedalt seotud tööstuse ja tootmisega, ja nendega sarnased, kuid millele ei pruugi kumbki kategooria otseselt laieneda. Vastavalt eesti keele seletavale sõnaraamatule mõistetakse töötlemisena kunstis või loomingus teose muudetud, edasiarendatud versiooni, või aine või materjali puhul selle muutmist, edasiarendust, millegagi mõjutamist, viimistlemist¹. Töötlemisena saab muu hulgas käsitada ka andmetöötlust (nt andmelaod), ringmajandusega seotud tegevust jms.

Eelnõu praeguses sõnastuses on termin „strateegiliselt oluline investeering“ määratletud sama termini „investeering“ kaudu. Terminit „investeering“ kasutatakse igas õigusaktis erinevas tähenduses, mistõttu see ei ole üldtuntud või seadustes üheselt defineeritud termin. Kuna PlanS-i muutmise seisukohalt on „strateegiliselt olulise investeeringu“ sisustamine määrava tähtsusega, siis peaks seaduses toodud definitsioon ammendavalt kirjeldama termini tähtsust omavaid tunnuseid. Selles tulenevalt tuuakse sisse sõna „projekt“, võimaldab siduda strateegiliselt olulise investeeringu konkreetse tervikliku tegevuste kogumiga, mille elluviimiseks tehakse kapitalimahutusi ning millega luuakse või suurendatakse tootmis- või muud tegevusvõimekust. Kapitalimahutuse all peetakse silmas projekti elluviimiseks raha, mis võib hõlmata muu hulgas ehitiste ehitamist ning muu projekti elluviimiseks vajaliku tootmis- või tegevusvõimekuse loomist või suurendamist. Samuti asendatakse „laiem mõju Eesti majandusele“ tunnusega „oluline mõju Eesti majandusele“. Mõju olulisuse hindamisel võetakse arvesse eelkõige projekti panust kohaliku väärtusahela kujundamisse või tugevdamisse ning muid projekti elluvijast väljapoole ulatuvaid majanduslikke mõjusid. Selliseks mõjuks võib muu hulgas olla kohalike alltöövõtjate ja teenusepakkujate kaasamine, taristu arengu toetamine, oskustööjõu vajaduse ja tööhõive suurenemine ning mõju regionaalarengule.

4. Sõnastada eelnõu § 1 punktis 14 esitatud punkt 4 järgmiselt:

„4) otsus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise ning selle põhjuste kohta.“;

Selgitus: tegemist on sõnastuse ebatäpsuse parandamisega. Eelnõu senine tekst ei moodustanud lõike sissejuhatava tekstiga loogilise terviku ning muudatusega see puudus eemaldatakse. Seega peab riigi eriplaneeringu teade sisaldama KeHJS § 35 lõikes 5 nimetatud andmeid.

¹ EKI

5. Sõnastada eelnõu paragrahv 4 punkt 1 järgmiselt ja muuta vastavalt sellele teiste punktide numeratsiooni:

„§ 28⁴. Strateegiliselt olulise ehitise ja kaitsetööstuspargi keskkonnamõju hindamise erisus

(1) Käesolevas paragrahvis sätestatud erisust kohaldatakse planeerimisseaduse § 27 lõike 2 punktis 7 nimetatud strateegiliselt olulise ehitise ja kaitsetööstuspargi keskkonnamõju hindamisele.

(2) Kui strateegiliselt olulise ehitise püstitamisel või kaitsetööstuspargi rajamisel on vaja koostada riigi eriplaneering ja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine ning sama tegevuse kavandamisega seoses algatatakse keskkonnamõju hindamine käesoleva seaduse § 26¹ alusel, võib keskkonnamõju hinnata koordineeritult koos riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamisega.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatud keskkonnamõju hindamise võib algatada ka juhul, kui kavandatav tegevus ei ole kooskõlas selle asukohaga seotud kitsenduste või kehtiva planeeringuga.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaldamisest peab otsustaja teavitama käesoleva seaduse §-s 2³ osutatud asjaomaseid asutusi ja isikuid.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 2 kohaldamise korral võib keskkonnamõju hinnata või keskkonnamõju hindamist ja keskkonnamõju strateegilist hindamist juhtida sama juhtekspert või eksperdirühm juhteksperti juhtimisel.“;“

Selgitus: eelnõu algses sõnastuses oli kaitsetööstuspargi osas ette nähtud erand üksnes lõikes 1, mis aga ei võta arvesse normitehniliselt vajadust lisada sama erand ka sätte pealkirja ja paragrahvi lõikesse 2. Muudatusettepanekuga kõrvaldatakse vormilised puudused.

Täpsustusena on vaja märkida, et kaitsetööstuspark võib olla riigi eriplaneeringuga kavandatav ja rajatav riigi strateegilisel juhtimisel eriliigiline tööstusala, kuhu koondatakse kaitsevaldkonna jaoks vältimatult vajalik tootmis-, arendus-, katsetus-, ladustamis-, hooldus- ja tugitaristu. Tegemist ei ole rangelt võttes eelnõukohase PlanS § 27 lõike 2 punktis 4 ega KeHJS § 3 lõikes 2 nimetatud ehitiste kogumiga. Juhul, kui tegemist on üksnes riigikaitse ehitise rajamise vajadusega, siis kohaldatakse sellise ehitise ehitamisele PlanS § 2 lõikes 2 ja KeHJS § 1 lõike 3 punktis 1 nimetatud erandit.

Eelnõuga nähakse ette, et riigi eriplaneeringute koostamise korral ei ole keskkonnamõju strateegiline hindamine erinevalt kehtivast õigusest alati kohustuslik. Juhul, kui keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik, peab hindama kavandatava tegevuse sisu ning vastavalt sellele otsustama, kas keskkonnamõju strateegiline hindamine on kaitsetööstuspargi riigi eriplaneeringu koostamisel vaja algatada või mitte.

§ 28⁵. Strateegiliselt oluliste ehitiste või üldplaneeringuga tööstuse, tootmise või äritegevuse juhtotstarbega maa-alal kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise erisus

Strateegiliselt olulise ehitise või üldplaneeringuga tööstuse, tootmise või äritegevuse juhtotstarbega üle 30 hektarilisel maa-alal kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise käigus võib jätta elustiku inventuurid tegemata, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- 1) tegevust ei kavandata metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses metsamaal ega Eesti looduse infosüsteemi kantud poollooduslikul kooslusel või väärtuslikul püsirohumaal;
- 2) tegevust ei kavandata kaitsealuse liigi Eesti looduse infosüsteemis registreeritud leiukohas;
- 3) tegevust ei kavandata Eesti looduse infosüsteemis registreeritud, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ

looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) I lisas nimetatud elupaigatüübis riigimaal;

4) tegevusel puudub mõju Natura 2000 võrgustiku alale;

5) tegevusega ei kaasne olulist uut maahõivet ega mulla kõrvaldamist ja kasutatakse juba tootmiseks või ärimaana kasutuses olevat maad.“;

Selgitus: muudatuse eesmärk on suurendada õigusselgust ja prognoositavust keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) ja keskkonnamõju hindamise (KMH) menetlustes olukordades, kus arendatavas asukohas puudub olemasolev teave elustiku inventuuri läbiviimise vajaduse kohta.

Loodavat erandit kohaldatakse vaid strateegiliselt oluliste ehitiste või üle 30 hektariliste tööstuse, tootmise või äritegevuse juhtotstarbega maa-alade puhul.

Strateegiliselt olulise ehitise puhul on erisus põhjendatud, kuna tavaliselt käsitlevad sellised investeeringud konkreetset piiratud maa-ala ning rajatava objekti mõjud esinevad kas vaid selle alal või selle vahetus läheduses. Pindalaläveni kehtestamine tagab tasakaalu looduskaitseliste väärtuste väljaselgitamise vajaduse ning menetluste proportsionaalsuse vahel suuremate alade puhul. Analüüsi tulemusel on tuvastatud ligikaudu 100 vähemalt 30 hektari suurust ala, mille puhul on põhjendatud lihtsustatud tingimuste kohaldamine .

Muudatuse tulemusena väheneb arendajate ja avaliku sektori halduskoormus ning lüheneb KSH/KMH menetluste läbiviimiseks kuluv aeg juhtudel, kus täiendavad inventuurid ei annaks otsustamiseks vajalikku uut teavet. See parandab investeerimiskeskonna prognoositavust ja suurendab investorite kindlust, et juba korrektselt läbiviidud looduskaitselisi uuringuid ei pea samal alal ilma sisulise vajaduseta kordama.

Samal ajal säilib keskkonnakaitse kõrge tase, sest erisust saab kohaldada üksnes juhtudel, kus olemasoleva teabe põhjal on võimalik veenduda, et kavandatav tegevus ei põhjusta olulist ebasoodsat mõju kaitstavatele liikidele, elupaikadele või Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele.

Laiemas vaates toetab muudatus juba üldplaneeringuga tootmis- või ärimaaks kavandatud alade kasutuselevõttu ning aitab kaasa kiiremale investeeringute realiseerimisele, säilitades seejuures looduskaitseliste väärtuste kaitse ja keskkonnavalaste õigusaktide eesmärkide täitmise.

6. Täiendada eelnõu § 4 punktiga 5 järgmises sõnastuses:

„5) seadust täiendatakse §-ga 45¹ järgmises sõnastuses:

„§ 45¹. Strateegiliselt olulise ehitise või üldplaneeringuga tööstuse, tootmise või äritegevuse juhtotstarbega maa-alal detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise erisus

Strateegiliselt olulise ehitise või üldplaneeringuga tööstuse, tootmise või äritegevuse juhtotstarbega maa-alal detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus võib jätta elustiku inventuurid tegemata, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

1) tegevust kavandatakse üle 30 hektari suurusel planeeringualal;

2) tegevust ei kavandata metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses metsamaal ega Eesti looduse infosüsteemi kantud poollooduslikul kooslusel või väärtuslikul püsirohumaal;

3) tegevust ei kavandata kaitsealuse liigi Eesti looduse infosüsteemis registreeritud leiukohas;

4) tegevust ei kavandata Eesti looduse infosüsteemis registreeritud, nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) I lisas nimetatud elupaigatüübis riigimaal;

- 5) tegevusel puudub mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
- 6) tegevusega ei kaasne olulist uut maahõivet ega mulla kõrvaldamist ja kasutatakse juba tootmiseks või ärimaana kasutuses olevat maad.“.“

Selgitus: vt punkti 5 selgitust.

7. Täiendada eelnõu §-ga 6 järgmises sõnastuses:

„§ 6. Välisinvesteeringu usaldusväarsuse hindamise seaduse muutmise

Välisinvesteeringu usaldusväarsuse hindamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 4 lõike 1 punkti 3 täiendatakse pärast tekstiosa „nimetatud sõjarelv“, tekstiosaga „relvasüsteemi, sõjarelv“;

Selgitus: alates 01.01.2025 on muutunud RelvS 11¹. peatüki 2. jao pealkiri ning väljendit „sõjarelv, relvasüsteemi, sõjarelv laskemoona ja lahingumoonat kasutamisega tegelev ettevõtja“ kasutatakse RelvS-is läbivalt, mistõttu viiakse käesoleva muudatusega säte kooskõlla RelvS-ist tulenevaga.

- 2) seadust täiendatakse paragrahviga 4¹ järgmises sõnastuses:

„§ 4¹. Strateegiliselt olulise investeeringu hindamine

(1) Planeerimisseaduse § 27 lõikes 3¹ nimetatud strateegiliselt olulise investeeringu usaldusväarsust hinnatakse käesolevas seaduses sätestatud välisinvesteeringu usaldusväarsuse hindamise alustest lähtudes, kui projekti elluviija on välisinvestor käesoleva seaduse § 3 tähenduses. Strateegiliselt olulise investeeringu usaldusväarsuse hindamisele kohaldatakse käesolevas seaduses sätestatud menetluskorda käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.

(2) Strateegiliselt olulise investeeringu usaldusväarsuse hindamise tulemusena annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet investeeringu usaldusväarsuse kohta hinnangu, mida võetakse arvesse planeerimisseaduse § 27 lõikes 3¹ nimetatud strateegiliselt olulise investeeringu staatuse andmise otsustamisel.

(3) Käesolevas paragrahvis nimetatud strateegiliselt olulise investeeringu usaldusväarsuse hindamise taotluses esitatakse välisinvesteeringu kirjeldus koos äriplaaniga ning välisinvestori, tema omandistruktuuri, tegeliku kasusaaja ja majandustegevuse andmed ning välisinvesteeringu väärtus, rahastamisallikas ja ajakava ning olemasolul andmed sihtettevõtja ja sihtettevõtja osa kohta.

(4) Käesolevas paragrahvis nimetatud strateegiliselt olulise investeeringu hindamisel kohaldatakse käesoleva seaduse § 10 lõigetes 3 ja 4 sätestatud asjakohases ulatuses.“;

Selgitus: PlanS eelnõuga nähakse ette strateegiliste investeeringute mõiste ning nende elluviimiseks luuakse eraldi kiirendatud menetluse reeglid. Strateegilised investeeringud on eelnõu kohaselt sellised investeeringud, mille elluviimine mõjutab Eesti majandust laiemalt, mistõttu peab Eesti julgeoleku ja avaliku korra kaitse seisukohalt ette nägema selliste investeeringute hindamisel muu hulgas vajaduse hinnata nende usaldusväarsust. Eelnõu väljatöötamisel juhtiti tähelepanu asjaolule, et strateegilise investeeringu hindamiseks tuleb ette näha erinorm välisinvesteeringu usaldusväarsuse hindamise seaduses (VUHS), mida juba käesoleval ajal kasutatakse investeeringute hindamiseks, kuid teises kontekstis.

Strateegiliselt oluline investeering ei muutu VUHS-i tähenduses välisinvesteeringuks, kuid

kolmanda riigi investori puhul kohaldatakse selle usaldusvääruse hindamisel VUHS-is sätestatud hindamisaluseid ja menetluskorda. Hindamise tulemusena ei anta VUHS-i kohast välisinvesteeringu luba, vaid kujundatakse hinnang projekti usaldusväärsele, mida arvestatakse PlanS-i alusel strateegiliselt olulise investeeringu staatuse andmisel.

Muudatusega täpsustatakse strateegiliselt oluliste investeeringute hindamist. Strateegiliselt oluline investeering võib seisneda nii olemasolevasse sihtettevõtjasse investeerimises kui ka uue majandustegevuse alustamises, mistõttu ei pruugi investeering alati hõlmata sihtettevõtjat või sihtettevõtja osa. Seetõttu sätestatakse, et § 10 lõigetes 3 ja 4 nimetatud asjaolusid hinnatakse strateegiliselt olulise investeeringu puhul asjakohases ulatuses.

8. Täiendada eelnõu §-ga 7 järgmises sõnastuses:

„§ 7. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril.“.

Selgitus: seaduseelnõu seletuskirja punktis 9 on märgitud, et seaduse jõustumine ei eelda täiendavaid ettevalmistusi, mistõttu ei nähta seaduses ette konkreetset jõustumise aega ehk seadus jõustub üldises korras.

Eelnõu edasise menetluse raames on siiski selgunud, et eelnõu seadusena jõustumisel on vajalik teatav ettevalmistus (nt koolitamine, infosüsteemide ettevalmistamise lõpuleviimine jms), mistõttu nähakse ette, et seadus jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril.