



Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Kuupäev digiallkirjas

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

Lugupeetud minister Keldo

Täname võimaluse eest avaldada arvamust planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise eelnõule. Käesolevaga esitame Eesti Planeerijate Ühingu (edaspidi EPÜ või ühing) seisukohad nimetatud eelnõu kohta.

Eelnõu koosmõjus paralleelselt menetluses olevate planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku muudatustega (sh 683 SE ja 743 SE) loob olukorra, kus ehitusõiguse andmiseks on võimalik kasutada mitut erinevat menetlust. Lisaks detailplaneeringule ja riigi eriplaneeringule nähakse eelnõus ette võimalus anda ehitusõigus riigi eriplaneeringu detailse lahenduse alusel (PlanS § 27²) ning teatud juhtudel ka projekteerimistingimustega (EhS § 121²).

Selline mitmekihiline regulatsioonide kogum võib viia olukorrani, kus samasisulisi ruumilisi otsuseid on võimalik teha erinevate menetluste kaudu, mille menetlusnõuded, kaalutusruum ja kaasamise ulatus ja tõlgendusruum on erinevad. See vähendab õigusselgust ning võib praktikas suunata menetluse valikut lähtuma eelkõige menetluse kiirusest, mitte selle sisulisest sobivusest konkreetse ruumilise otsuse tegemiseks.

Teeme ettepaneku analüüsida eelnõu koosmõju teiste menetluses olevate planeerimis- ja ehitusõiguse muudatustega ning täpsustada regulatsiooni selliselt, et ehitusõiguse andmise menetluste rollid oleksid selgelt eristatavad. Vajalik on välistada olukorrad, kus samasisulisi ruumilisi otsuseid saab teha erinevate menetluste kaudu oluliselt erineva menetlusloogika ja kaasamisnõuetega ning menetluskiirus või investeeringute maht muutuvad olulisemaks kui planeerimise põhimõtted.



Oleme läbi vaadanud esitatud eelnõu dokumendid ja esitame omapoolsed seisukohad ja vastuväited eelnõule.

1. **Strateegiliselt olulise investeeringu määratlus**

Eelnõu alusel kehtestatavas määruses sätestatakse strateegiliselt olulise investeeringu kriteeriumid, mis lähtuvad peamiselt investeeringu mahust ja valdkonnast. Selline lähenemine ei arvesta piisavalt kavandatava tegevuse ruumilist mõju, sh mõju keskkonnale, infrastruktuurile ja kohalikele kogukondadele.

Planeerimissüsteemi seisukohalt on oluline, et erimenetluste kohaldamine ei põhineks üksnes majanduslikel näitajatel, vaid arvestaks ka ruumilise arengu põhimõtteid ning tegevuse erinevate mõjude ulatust ruumis.

Ettepanek: täiendada strateegiliselt olulise investeeringu määratlust selliselt, et lisaks majanduslikele kriteeriumidele arvestatakse ka investeeringu ruumilist ja keskkonnamõju, sh mõju ümbritsevale asustusele, taristule ja looduskeskkonnale.

2. **PlanS § 27 lõike 1 uus sõnastus ja ORME mõiste**

Eelnõu kohaselt säilib PlanS § 27 lõikes 1 mõiste olulise ruumilise mõjuga ehitis (ORME). EPÜ hinnangul ei ole ORME mõiste säilitamine planeerimisseaduses enam vajalik.

ORME mõiste toodi planeerimisseadusesse eeskätt seoses kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (KOV EP) regulatsiooniga, mille eesmärk oli võimaldada olulise ruumilise mõjuga ehitiste asukohavalikut eriplaneeringu menetluses. Käesoleva eelnõu kohaselt tunnistatakse KOV eriplaneeringu regulatsioon täielikult kehtetuks, mida EPÜ on varasemalt toetanud.

Kuna ORME eriregulatsiooni peamine eesmärk oli seotud just asukohavaliku menetlusega, kaob KOV eriplaneeringu regulatsiooni kehtetuks tunnistamisega ka vajadus ORME mõiste säilitamiseks planeerimisseaduses. Eelnõus kavandatud ORME osaline säilitamine ei ole EPÜ hinnangul põhjendatud ning muudab regulatsiooni tervikuna keerulisemaks.

Samal ajal ei vähenda ORME mõiste kaotamine vajadust hinnata planeeringute koostamisel kavandatavate ehitiste mõju ümbritsevale keskkonnale. Planeerimisseadus sisaldab juba piisavaid üldpõhimõtteid ja analüüsikohustusi, mis suunavad planeeringu koostajat käsitlema ruumilise mõju küsimusi sisuliselt. Samuti sisaldab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 loetelu tegevustest, mille puhul tuleb hinnata keskkonnamõju ning mille puhul tuleb vastavaid mõjusid planeerimisel arvestada.

Ettepanek: PlanS § 27 lõike 1 sõnastuses asendada mõiste „olulise ruumilise mõjuga ehitis“ sõnaga „ehitis“ ning kaotada planeerimisseadusest ORME mõiste ja sellega seotud eriregulatsioon tervikuna.



3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus riigi eriplaneeringu detailse lahenduse koostamisel

Eelnõu kohaselt kehtestatakse riigi eriplaneeringu detailse lahenduse alusel hiljemalt ühe aasta möödumisel vastava taotluse esitamisest. Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu üheselt, kuidas suhestub detailse lahenduse koostamise ühe aasta pikkune tähtaeg keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimisega.

Kui detailse lahenduse koostamisel kavandatav ehitise kuulub tegevuste hulka, mille puhul tuleb vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele hinnata olulist keskkonnamõju, võib tekkida vajadus läbi viia KSH. Sellisel juhul tekib küsimus, kas detailse lahenduse koostamise ja KSH menetluse läbiviimine on praktikas võimalik kavandatud ühe aasta pikkuse tähtaja jooksul, arvestades KSH menetluse tavapäraseid etappe, vajalikke uuringuid ning avaliku menetluse nõudeid.

4. Planeeringust kõrvalekaldumine projekteerimistingimustega

EhS §121² lg4; § 121³ lg4, lg5 ja lg6 käsitlusele esitame vastuväite ja ei saa nõustuda esitatud kujul sõnastatud seaduse täiendusega!

Eelnõu kohaselt võimaldab ehitusseadustiku uus peatükk §13¹ strateegiliselt olulise ehitise **projekteerimistingimuste andmisel teha ulatuslikke kõrvalekaldeid kehtivatest planeeringutest. Sisuliselt saab eelnõu kohaselt ignoreerida kehtivat detailplaneeringut, samas kui detailplaneeringule ei viida läbi kehtetuks (või osalise) tunnistamise menetlust. Selline projekteerimistingimuste võimaldamine loob konfliktolukorra kohaliku omavalitsuse, kes suunab omavalitsuse ruumilist arengut, ja riigi vahel. Eriti olukorras, kus kohalik omavalitsus on teinud detailplaneeringu kehtestamise otsuse kuid riik (TTJA) väljastab projekteerimistingimused, mis muudavad §121² lg4 ja 121³ lg4 ulatuses kehtivat detailplaneeringut.**

EPÜ hinnangul ei ole põhjendatud olukord, kus planeeringuga kujundatud ruumilist kokkulepet muudetakse olulises ulatuses üksnes projekteerimistingimuste menetluses, isegi kui tegu on strateegiliselt olulise investeeringuga rajatava ehitisega. Arvestades PlanS § 27 lõike 3² alusel kehtestatavaid määruse kriteeriumeid, võib eeldada, et strateegiliselt olulised investeeringud on kapitaliinvesteeringu mahust ning investeeringu valdkonnast tulenevalt oluliselt olemasolevat ruumilist keskkonda muutvad.

Planeeringud väljendavad laiemat ruumilist kokkulepet. Kui strateegilise ehitise kavandamine eeldab planeeringu olulist muutmist, on selleks sobivaks instrumendiks **riigi eriplaneeringu detailne lahendus**, mille koostamiseks näeb eelnõu ette ühe aasta pikkuse tähtaja. Mitte ebamäärane käsitlus, mis sisuliselt väljendab, et planeering muutub kehtetuks kuid samas ei ole vajalik ette võtta ei teavitusi ega ka menetlust kehtiva planeeringu muutmiseks.



Seaduses on määratlemata, millistel juhtudel saab uue hoone püstitada detailplaneeringu alusel ja millistel juhtudel saab püstitada projekteerimistingimuste alusel. Antud määratlus on äärmiselt oluline, kuna detailplaneeringut menetleb kohalik omavalitsus kuid projekteerimistingimusi saab väljastada ka riik. Vajalik on aru saada piiridest, kes saab teha otsuse strateegiliselt olulise ehitise püstitamiseks, samuti kes saab teha otsuse kehtiva planeeringu nii olulisteks muudatusteks.

Kõikidel nendel paragrahvidel on veel erisused, mis teeb seaduse loogika ja arusaadavuse äärmiselt keeruliseks millistel juhtudel seaduse punkte rakendatakse ja millistel mitte.

Vastavalt PlanS §124 lg2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Vastavalt sama paragrahvi lg4 on detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral see ehitusprojekti koostamise alus. Planeeringuala ruumilise terviklahenduse loob eelkõige planeeringuga antav ehitusõigus. Vastavalt PlanS §126 lg4 määratakse ehitusõigusega krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine alal, ehitisealune pind, maksimaalne kõrgus ja suurim lubatud sügavus.

Kui lähtuda §121² lg3 ja §121³ lg3, siis muutuvad järgmised lõiked seaduses sisuliselt vastuolus olevateks nimetatud lõigetega.

Ettepanek: Kustutada eelnõust Ehs §121² lg4; § 121³ lg4, lg5 ja lg6. Seadus on arusaadavam ja rakendatavam ilma antud lõigeteta.

Lugupidamisega,
Kaie Enno
/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu
Juhatuse esimees