

# Vabariigi Valitsuse määruse „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ eelnõu seletuskiri

## I. Sissejuhatus

### 1.1. Sisukokkuvõte

Määrusega kehtestatakse planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 95 lõike 2 alusel olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri (edaspidi *määrus*).

Eelnõus nimetatud ehitiste puhul tuleb läbi viia planeerimisseaduses (edaspidi *PlanS*) ette nähtud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi *KOV eriplaneering*) menetlus. Selle eesmärk on leida ühe menetluse jooksul olulise ruumilise mõjuga ehitisele (edaspidi *ORME*) esmalt kohaliku omavalitsuse territooriumil sobivaim asukoht ning seejärel koostada eriplaneeringu detailne lahendus, millega määratakse kavandatava ehitise ehitusõigus ning teised asjakohased detailplaneeringu ülesanded. KOV eriplaneering on ehitusprojekti koostamise alus.

Oluline ruumiline mõju on *PlanS*-i § 6 punkti 13 järgi mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.

Kuni 1. juulini 2015. a kehtinud *PlanS* sisaldas olulise ruumilise mõjuga objekti (edaspidi *ORMO*) asukohavaliku regulatsiooni. Erimenetluse objektid kehtestati Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2003. a määrusega nr 198 „Olulise ruumilise mõjuga objektide nimekiri“. Ka *ORMO* erimenetluse näol on tegemist olulist ruumilist mõju omava objekti rajamiseks sobivaima asukoha valimise menetlusega. Objekti asukoht valitakse esmajärjekorras üldplaneeringuga. Erandolukorras on see võimalik valida maakonnaplaneeringuga. Eelnõuga kehtestatav nimekiri ei sisalda eraldi loetletuna kõiki objekte, mis olid loetletud eelviidatud määrusega kehtestatud nimekirjas. Näiteks on nimekirjast välja jäetud ehitised, mis vastasid suurõnnetuse ohuga definitsioonile ja mis on koondatud eelnõu lõike 1 punktidesse 1 ja 2.

Lisaks *ORMO* menetlusele reguleeris kuni 1. juulini 2015. a kehtinud *PlanS* ka mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeeringu koostamise ning riiklikult tähtsa ehitise kavandamise erisusi.

Kehtivas *PlanS*-is on reguleeritud *ORME*-d, nagu mitut kohalikku omavalitsust läbivad joonehitised, ning riiklikult tähtsad ehitised jaotatud kahe erimenetluse vahel: riigi eriplaneeringu menetlus ning KOV eriplaneeringu menetlus. Riigi eriplaneering koostatakse sellise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi ning need koostatakse eelkõige maakonnaüleste huvide väljendamiseks. Need on nt riigimaantee, avalik raudtee, rahvusvaheline lennujaam, kõrgepingeliin alates pingest 110 kilovolti ja muud ehitised, mis on loetletud *PlanS*-i § 27 lõikes 2.

Ehitiste loetelu koostamisel on lähtutud sellest, et KOV eriplaneeringu objektiks peaksid olema ehitised, millel on küll oluline ruumiline mõju *PlanS*-i § 6 tähenduses, kuid mille suhtes ei ole suurt riikliku või rahvusvahelist huvi. Need on ehitised, mille asukohavalikul tuleb kaaluda mitut võimalikku asukohta ennekõike ühe kohaliku omavalitsuse territooriumil.

## 1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on ette valmistanud Siseministeeriumi planeeringute osakonna juhataja Katri-Liis Ennok ([katri-liis.ennok@siseministeerium.ee](mailto:katri-liis.ennok@siseministeerium.ee), tel 615 5175) ning planeeringute osakonna nõunikud Anni Konsap ([anni.konsap@siseministeerium.ee](mailto:anni.konsap@siseministeerium.ee), tel 612 5182) ja Tiit Oidjärv ([tiit.oidjarv@siseministeerium.ee](mailto:tiit.oidjarv@siseministeerium.ee); tel 612 5181). Eelnõu koostamisel küsiti arvamust teistelt ministeeriumidelt, kohalikelt omavalitsustelt, maavalitsustelt, Eesti Planeerijate Ühingult.

Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti on kontrollinud Siseministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass ([ragnar.kass@siseministeerium.ee](mailto:ragnar.kass@siseministeerium.ee), tel 612 5230).

Eelnõu ja seletuskirja on keeleliselt toimetanud Siseministeeriumi õigusosakonna keeleteimetaja Helin Kask (tel 612 5241, e-post [helin.kask@siseministeerium.ee](mailto:helin.kask@siseministeerium.ee)).

## 1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud ühegi praegu menetluses oleva eelnõu, Euroopa Liidu õiguse rakendamise ega Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga.

## II. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõuga kehtestatakse olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri, mis koosneb 13 punktist.

Selleks, et mingi ehitis klassifitseeritaks ORME-ks, peab selle rajamise tulemusel kaasnema ruumis oluline muutus ning see muutus peab mõjutama suurt territooriumi. Oluline muutus peab toimuma transpordivoogudes, saasteainete hulgas, külastajate hulgas, visuaalses mõjus, lõhnas, müras, tooraine- või tööjõuvajaduses. ORME-d on ehitised, mis mõjutavad elukeskkonda ning toovad kaasa muutusi maakasutuses ning seda suurel territooriumil.

ORME püstitamiseks sobivad alad tuleb üldjuhul ette näha üldplaneeringutes, objektipõhine planeerimine (s.o üldplaneeringu koostamine, mille ainus eesmärk on ühe olulise ruumilise mõjuga objekti rajamine) peab olema väga erandlik. Selle tõttu on PlanS-i § 75 lõike 1 punkti 4 lisatud üldplaneeringu uue ülesandena ka olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine. Kui ORME asukoht on üldplaneeringus valitud, on võimalik ORME püstitamiseks asuda kohe koostama detailplaneeringut (PlanS-i § 125 lg 1 p 4). ORME asukohavalik üldplaneeringus hoiab esiteks kokku aega ja raha kulukate planeerimismenetluste läbiviimiseks. Teiseks tagab üldplaneeringuga ORME asukohtade valimine läbimõelduma ja ühtsema ruumilise arengu kohalikus omavalitsuses.

Rajatiste puhul, mis ei sisaldu ORME nimekirjas, kuid millel võib siiski olla ruumiline mõju, on planeeringu algatamine siiski võimalik, kui see osutub vajalikuks ennekõike suure avaliku huvi tõttu. Kehtiva PlanS-i § 125 lg 1 p 3 näeb erinevalt kuni 1. juulini 2015. a kehtinud regulatsioonist ette, et detailplaneering tuleb koostada ka olulise avaliku huviga rajatise rajamiseks. Kehtiv PlanS ei sätesta lõplikku loetelu rajatistest, mille puhul tuleb eeldada olulise avaliku huvi olemasolu, mistõttu on selle määratlemisel tegemist kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega. Küll aga on kehtiva PlanS-i eelnõu seletuskirjas selgitatud, et olulise avaliku huviga rajatis on ehitis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise puhul on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht. Samuti tuleb olulist avalikku huvi eeldada suure külastajate hulgaga ehitiste puhul. Järelikult on kohalikul

omavalitsusel võimalik algatada planeering ning seeläbi tagada avalikkuse kaasamine otsuse langetamisel ka selliste objektide korral, mis ei ole ORME nimekirjas, kuid mille rajamise vastu on suur avalik huvi.

**Eelnõu §-ga 1** sätestatakse olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri.

**Eelnõu § 1 punkti 1** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga objektiks suurõnnetuse ohuga naftatoodete või A-kategooria suurõnnetuse ohuga eriti tuleohtlike veeldatud gaase käitlevate ettevõtete ehitised, kus aine maht on rohkem kui 5000 m<sup>3</sup>.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega ei kaasne oluline ruumiline mõju otseselt ehitise püstitamisel. Suurõnnetuse ohuga või ohtlike ettevõtete korral tekib oluline ruumiline mõju ennekõike siis, kui ettevõttes toimub õnnetus, mille mõju ulatub väljapoole käitaja territooriumit.

Kuni 1. juulini 2015. a kehtinud PlanS-i alusel kehtestatud ORMO nimekirjas lähtuti näiteks keemiatoodete terminali kui ORMO määratlemisel A-, B- ja C-kategooria kemikaalidest. Päästeameti hinnangul ei ole aga puhtalt kategooriatest võimalik olulise ruumilise mõju määratlemisel lähtuda, kuna mõni A-kategooria ettevõtte ei pruugi vastata olulise ruumilise mõju definitsioonile, kuid samas mõni B-kategooria suurõnnetuse ohuga ja ohtlik ettevõtte võivad sellele definitsioonile vastata.

Eelnõu § 1 punkti 1 eesmärk on sätestada, et KOV eriplaneeringu menetlus tuleb läbi viia enam kui 5000 m<sup>3</sup> mahutavusega naftatoodete käitlevate suurõnnetuse ohuga ettevõtete või A-kategooria suurõnnetuse ohuga eriti tuleohtlike veeldatud gaase käitlevate ettevõtete ehitiste püstitamiseks. Künnisväärtus 5000 m<sup>3</sup> on seatud, et välistada KOV eriplaneeringu koostamise kohustus väikeste, nt 100 m<sup>3</sup> veeldatud gaasi vms mahutite püstitamiseks erinevate tootmishoonete vahetusse lähedusse. Selliste objektide puhul piisab teistest meetmest, et tagada ehitise asukohas vajalik ohutus, nt riskianalüüsid, keskkonnamõju hindamine jms. Samuti ei avalda sellised objektid ruumilist mõju suurele territooriumile.

**Eelnõu § 1 punkti 2** kohaselt loetakse suurõnnetuse ohuga ettevõtteks ohtlikud, A- või B-kategooria ettevõtted, milles käideldakse mürgiseid gaase alates 10 tonnist või A- ja B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtted, milles käideldakse plahvatusohtlike aineid, valmistisi või tooteid.

Mürgiseid gaase käitlevatele ettevõtetele künnisväärtuse 10 tonni lisamine on eelkõige vajalik ammoniaagi ja kloori käitlejate tõttu. Plahvatusohtlike ainete puhul on ennekõike probleemiks pürotehniliste materjalide laod. Päästeameti hinnangul peab taoliste objektide planeerimine olema läbimõeldud ja asukoha valik peab olema analüüsipõhine, sest võimaliku lekke või tulekahju jms puhul ulatub ohuala kilomeetritesse.

Eraldi künniskoguste seadmine A- ja B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtete jaoks ei ole vajalik, kuna nende ettevõtete määratlemise kord tuleneb Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 8. juuni 2011. a määrusest nr 40 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohtlikkuse kategooria ja ohtliku ettevõtte määratlemise kord“.

Eelnõu väljatöötamise käigus kaaluti punktides 1 ja 2 nimetatud ettevõtetele ohualade määramist, mille korral võiks öelda, et ohuala suuruselt lähtuvalt on tegu ORME-ga. Kahjuks ei ole võimalik KOV eriplaneeringu faasis määrata punktides 1 ja 2 nimetatud objektide

ohualasid, kuna ettevõtetes käideldakse erinevaid kemikaale ning need ei pruugi kõik mahtuda ORME definitsiooni alla.

Määruse lõike 1 punktid 1 ja 2 katavad muu hulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 p-des 32 ja 33 nimetatud tegevused. Nimetatud punktid näevad ette, et olulise keskkonnamõjuga tegevuseks on vähemalt 100 000-kuupmeetrise mahuga ehitise või ehitiste püstitamine nafta, naftakeemia- või keemiatoodete ladustamiseks. Nimetatud tegevuste kavandamisel on kohustuslik ka hinnata keskkonnamõju. Lähtudes Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 12 punktide 2 ja 4, tuleb ülejäänud eelnõus nimetatud ehitiste rajamisel anda eelhinnang, kas tegevusega kaasneb oluline mõju keskkonnale.

**Eelnõu § 1 punkti 3** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks vähemalt 1000 m pikkuse kõvakattega peamaandumisrajaga lennuväli. Suurte lennuväljade rajamisega kaasneb eeldatavalt transpordivoogude, saasteainete hulga, külastajate hulga, müra, tooraine- või tööjõuvajaduse muutumine objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt. Samuti ulatub objekti mõju eeldatavalt suurele territooriumile.

Kuni 1. juulini 2015. a kehtinud PlanS-i alusel kehtestatud ORMO nimekirjas oli muu hulgas nimetatud ka lennuväli. Seejuures ei olnud lennuväljale seatud konkreetset künnisväärtust lennuraja pikkuse vms kaudu. Lennundusseaduse § 34 järgi on lennuväli teatud maa- või veeala koos ehitiste, seadmete ja varustusega, mis on ette nähtud õhusõidukite saabumiseks, väljumiseks ja maal või veel liikumiseks. Sellise definitsiooni järgi oli ka väikelennuvälja rajamiseks vaja koostada ORMO planeering, mis ei ole aga iga kord otstarbekas.

Eelnõus on lennuvälja käsitamisel ORME-na lähtutud kahest alusest: selle pikkus vähemalt 1000 meetrit ja selle kõvakatte olemasolu.

Eelnõu väljatöötamise käigus kaaluti varianti sätestada raja pikkuseks vähemalt 2100 meetrit, kuid Lennuameti hinnangul oleks ORME määratlusele sellisel juhul vastanud ainult Lennart Meri Tallinna lennujaam (raja pikkus 3070 m) ja Ämari lennuväli (2750 m). Tartu (1799 m), Kuressaare (2000 m) ja Kärdla (1520 m) ning nendest lühema rajaga lennuväljad ei oleks eelnõu kohaselt olnud olulise ruumilise mõjuga. Samas omavad ka sellised regionaalse tähtsusega lennuväljad olulist ruumilist mõju ning sarnaste ehitiste rajamiseks on otstarbekas asukohavalikut analüüsida. Raja pikkus 1000 meetrit hõlmab kõiki regionaalseid lennuvälju.

Kõvakate omakorda võimaldab lennurada aasta ringi kasutada, see toob eeldatavasti kaasa transpordivoogude, saasteainete, külastajate hulga või müra muutumise. Murukattega hobilennuväljasid kasutatakse peamiselt hooajaliselt ning seetõttu sellist ruumilist mõju ei oma.

**Eelnõu § 1 punkti 4** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri“ tähenduses, mis koosneb elektrituulikute, mille kõrgus on vähemalt 30 meetrit<sup>1</sup>.

Tuulepargi termini puhul on lähtutud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri“ § 2 lõikest 19, mille järgi on tuulepark nimetatud määruse tähenduses mitmest elektrituulikust ning elektrituuliku, omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Seega on tuulepark vähemalt kahest

---

<sup>1</sup> Kõrgus 30 meetrit on kokkuleppeline suurus ning lähtub Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni soovitusest.

elektrituulikust koosnev elektrivõrguga ühendatud rajatis koos teiste objektidega, mis on võrgueeskirjas nimetatud.

Lisaks on tuulepargi termini puhul lähtutud kavandatavate tuuleparkide kõrgusest. Sätestatud on, et tuulepark on ORME, kui sellega kavandatakse elektrituuliku, mille kõrgus on vähemalt 30 meetrit. Tuulikute kõrgusena käsitatakse määruises tuuliku masti ja labade kogukõrgust. Kõrguspiirangu määramisel on lähtutud praktikast. Nimelt on oma tarbeks kasutatavate väiketuuikute (võimsus kuni 50 kw) tavapärase maksimaalne kõrgus 30 meetrit. Kõrguspiirangu seadmise eesmärk on vältida väiketuuikute käsitamist ORMO-na.

Tuulepargi püstitamine häirib peamiselt visuaalselt. Asjaolu, kas visuaalne mõju muutub objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt, oleneb tuulepargi rajamise asukohast, maastikust, samuti sellest, kas tuulepargi kavandatavas asukohas on juba teisi elektrituuliku. Lisaks võib tuulepark häirida kõigi, nii tsiviil- kui ka militaarradarite ja teiste seiresüsteemide tööd. Üle 30 m kõrgusega tuulikutel on radarite tegevust häiriv või teatud sektoris isegi nende tööd võimatuks muutev mõju ligikaudu 40 km raadiuses. Tuuleparkide rajamiseks sobivad asukohad tuleb üldjuhul kindlaks määrata juba üldplaneeringus, et edasisi vaidlusi arendajate ja elanike (ja riigiasutuste) vahel vältida.

**Eelnõu § 1 punkti 5** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks sadam, mis teenindab 500 ja enama kogumahutavusega laevu. Arvestades, et sadam omab olulist ruumilist mõju üksnes juhul, kui see võtab vastu suuri kauba- ja reisilaevu ning osutab neile teenuseid, on otstarbekas määratleda ORMO-de nimekirjas laeva suurus kogumahutavuse järgi. Laeva kogumahutavus 500 ja enam on merendusvaldkonnas üldjuhul piiriks, kus hakkavad laevadele ja sadamatele kehtima erinõuded (näiteks sadamate ja laevade turvanõuded, nõuded sadamakaptenile, laevapere kvalifikatsiooninõuded, nõuded lootsimisele jne). Laeva kogumahutavus (brutotonnaž) on ühikuta suurus, mis näitab laevaruumide mahutavust.

Sadamad on teatud juhtudel ka olulise keskkonnamõjuga ehitised, mille rajamiseks on kohustus hinnata keskkonnamõju. KeHJS-i § 6 lg 1 punkti 16 järgi on olulise keskkonnamõjuga sadama või maismaaga ühendatud kai püstitamine, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid. Sama künnisväärtus kehtib ka siseveekogudes (KeHJS-i § 6 lg 1 p 15).

ORME määruises ja KeHJS-is on sadamate künnisväärtused määratud erinevate põhimõtete järgi. Mõlemad künnised näitavad küll laeva mahtu, kuid erinevate näitajate kohta. Ühik kogumahutavus on laeva registris määratud suurus, mis on laeva valmimise järel muutumatu (samuti puudub sellel ühik). Laeva veeväljasurve on aga mahuühik, mis sõltub otseselt laeva lasti, varude ja omamassist ning selle ühik on tonn. Laeva kogumahutavus 500 ja enam on merendusvaldkonnas üldjuhul piiriks, kus hakkavad laevadele ja sadamatele kehtima erinõuded, mis toovad kaasa olulise muutuse ruumis ning vajaduse ORME asukohavaliku planeeringu koostamiseks.

**Eelnõu § 1 punkti 6** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks tavajäätmete põletamiseks või keemiliseks töötlemiseks mõeldud rajatis, kus põletatakse või töödeldakse vähemalt 100 tonni jäätmeid ööpäevas, ja tavajäätmete prügila, kui selle üldmaht on vähemalt 25 000 tonni.

Kuni 1. juulini 2015. a kehtinud PlanS-i alusel kehtestatud ORMO nimekirjas oli ORMO-na sätestatud tavajäätmeprügila või püsijäätmeprügila üle 25 000 tonni jäätmete ladestamiseks, tavajäätmete käitlemise ettevõtte võimsusega üle 100 tonni ööpäevas, ohtlike jäätmete prügila

ja ohtlike jäätmete käitlemise ettevõtte. Termin „tavajäätmete käitlemise ettevõtte“ alla kuulub ka jäätmete kogumise, vedamise, taaskasutamise ja kõrvaldamisega tegelevad ettevõtted. Viimati nimetatud tegevused olulist ruumilist mõju siiski ei oma.

ORME nimekirja sõnastus viiakse vastavusse KeHJS-i § 6 lg 1 punkti 23 sõnastusega, mis on selgem ja lihtsamini rakendatav.

**Eelnõu § 1 punkti 7** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks ohtlike jäätmete põletamise, keemilise töötlemise või ladestamise paik. Vabariigi Valitsus on 6. aprilli 2004. a määrusega nr 102 kehtestanud „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu“. Nimetatud määruse järgi on ohtlikeks jäätmeteks nt mitmed maagitöötlemisjäädid, ohtlike aineid sisaldavad põllumajanduskemikaalijäätmed, mitmed puidukaitseaine jäätmed, mitmed nafta ja õli rafineerimise ning fraktsioneerimise jäätmed, põlevkivi tootmisjäädid jpm. Nende tegevustega võib kaasneda saasteainete hulga oluline suurenemine.

**Eelnõu § 1 punkti 8** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks paberi või papi tootmise tehas, mille tootmisvõimsus on vähemalt 200 tonni ööpäevas. Paberi ja papi tootmisega kaasneb tavaliselt lõhna levimine suuremale territooriumile.

**Eelnõu § 1 punkti 9** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks tehas, kus toodetakse pulpi puidust või samalaadsetest kiudmaterjalidest. Pulbi tootmisega kaasneb tavaliselt lõhna levimine suuremale territooriumile.

**Eelnõu § 1 punkti 10** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks rahvusvahelisteks võistlusteks ettenähtud autode ja mootorrataste ringrajasõidu rada.

Kuni 1. juulini 2015. a kehtinud PlanS-i redaktsiooni alusel kehtestatud ORMO nimekiri käsitas ORMO-na ka mootorsõidukite alalist võidusõidu- või testimisrada. Eelnõu väljatöötamise käigus sai selgeks, et kõik mootorsõidukite alalised võidusõidu- või testimisrajad ei ole ORMEd ning nendest lähtuvate mõjude leevendamine on võimalik teiste meetmetega kui planeeringu koostamine. Järelikult ei ole KOV eriplaneeringu koostamine kõikidele alalistele mootorsõidukite võidusõidu- või testimisradadele põhjendatud.

Üldjuhul ei vasta motokrossirajad ja muud motorajad ORMEd kriteeriumidele – kuigi neilt lähtub müra, ei ulatu see enamasti suurele territooriumile. Sellele vaatamata ei tohi nendelt objektidelt lähtuv müra ületada kehtestatud norme. Järelevalvet müranormidest kinnipidamise üle teevad Terviseamet ja kohalik omavalitsus. Ka on enamasti võimalik selliste objektide mõju leevendada. Selleks on selliste objektide kavandamisel ennekõike oluline pöörata tähelepanu mõjude hindamisele ja leevendamisele. Mõjude hindamine ja leevendamine on võimalik keskkonnamõju hindamise kaudu ka ilma KOV eriplaneeringut koostamata. Kuna motokrossirajad ei vasta alati ORMEd definitsioonile, ei ole põhjendatud ka nende sätestamine ORMEd nimekirjas ning neile KOV eriplaneeringu koostamise kohustuse seadmine.

Peale planeeringu koostamise on müraprobleemi lahendamiseks ka muid viise. Motokrossiradade rajamise puhul on kohustuslik viia läbi KeHJS-i kohane eelhindamine, st et kohalik omavalitsus peab kaaluma keskkonnamõju hindamise algatamist. Mootorsõidukite võidusõidu- või testimisrajad on objektid, millel aset leidva tegevusega kaasneva mõju olulisus ning keskkonnamõju ruumiline ulatus sõltub oluliselt kohalikest tingimustest (tundlike objektide lähedus) ja kohapealsetest mõjude leevendamise võimalustest. KeHJS-i § 6 lg 2 on detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise aluseks ka juhul, kui vastavat tegevust kavandatakse detailplaneeringuga (KeHJS-i § 33 lg 1 p 3). KeHJS-i § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus nr 224

„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ sisaldab mootorsõidukite alalise võidusõidu- või testimisraja rajamist kui tegevust, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang (eelnimetatud määruse § 13 p 9).

Täiendavalt on kehtivas PlanS-is sätestatud, et detailplaneeringu koostamine on nõutud linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise huviga rajatise püstitamiseks (PlanS-i § 125 lg 1 p 3). Järelikult on võimalik alitada motokrossiraja rajamiseks planeering ka ilma ORME nimekirjas objekti nimetamata, kui krossiraja rajamine on seotud olulise avaliku huviga. See, mis on oluline avalik huvi, on koha- ja objektipõhine otsus, ning tuleb kohalikul omavalitsusel iga kord eraldi sisustada ning olulist avalikku huvi algamisel põhjendada.

Rahvusvahelisteks võistlusteks ette nähtud autode ja mootorrattaste ringrajasõiduks mõeldud rada on rada, mis vastab Rahvusvahelise Autoliidu (FIA) ning Rahvusvahelise Mootorrattasporti Föderatsiooni (FIM) reeglitele raja tehniliste tingimuste ning võistluste korralduse osas.<sup>2</sup>

**Eelnõu § 1 punkti 11** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks kaevandamisjäätmete hoidla vähemalt 25 000 tonni jäätmete ladestamiseks.

Lisaks suurõnnetuse ohuga ettevõtetele tuleb suurõnnetuse ohuga objektina käsitada jäätmeseaduse § 35<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud A-kategooria kaevandamisjäätmete hoidlat (see on suurõnnetuse ohuga objekt, kuid mitte suurõnnetuse ohuga ettevõtte kemikaaliseaduse tähenduses). Keskkonnaministeeriumi ettepanekul on kaevandamisjäätmete hoidlale sätestatud künnisväärtus vähemalt 25 000 tonni jäätmete ladestamiseks. Kaevandamisjäätmete prügilal lisamine on vajalik Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2006/21/EÜ kaevandustööstuse jäätmete käitlemise kohta (ELT L 102, 11.04.2006, lk 15–34) ülevõtmise tõttu, sellega lisandus jäätmeseadusesse uus termin „kaevandamisjäätmete hoidla“, mis ei ole enam õiguslikult prügilal.

Kaevandamisjäätmete hoidla tõttu võivad asukohas muutuda näiteks saasteainete hulk õhus (hoidlast emiteerivad gaasid). Seega on põhjendatud lisada ORME-de nimistusse eraldi ka kaevandamisjäätmete hoidla, lisades samamoodi tavajäätmeprügilaga künniseks 25 000 tonni kogumahuna.

**Eelnõu § 1 punkti 12** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks kaubanduskeskus brutopinnaga vähemalt 20 000 m<sup>2</sup>.

Kaubanduskeskus brutopinnaga vähemalt 20 000 m<sup>2</sup> põhjustab kavandatavas asukohas senisega võrreldes olulisi mõjusid. Muutuvad nii transpordivood, külastajate hulk, võib-olla ka visuaalne mõju ja müra. Analoogne regulatsioon on ka Soomes, kus valitakse väga suurte kaubanduskeskuste asukoht maakonnaplaneeringuga. Tegemist on ehitisega, millel on suur mõju ruumistruktuurile ja liiklusvoogudele. Vastavasisulise ettepaneku tegi määruse eelnõu menetluse käigus ka Eesti Planeerijate Ühing. Arvestades, et sellise mahuga keskuste rajamine võib tuua riigile ja/või kohalikele omavalitsusele kaasa lisakulusid liikluskorraldusele

---

<sup>2</sup> Rahvusvahelise Autoliidu regulatsioonid on kättesaadavad Rahvusvahelise Autoliidu kodulehel: <http://www.fia.com/sport/regulations>. Eesti Autosportiliidu reegliraamat on kättesaadav Eesti Autosportiliidu kodulehel: [http://autosport.ee/rallyreg/public/series\\_file/01\\_yldinfo\\_reegliraamat\\_2011.pdf](http://autosport.ee/rallyreg/public/series_file/01_yldinfo_reegliraamat_2011.pdf). Rahvusvahelise Mootorrattasporti Föderatsiooni regulatsioonid on kättesaadavad föderatsiooni kodulehel: [http://www.fim-live.com/en/library/no\\_cache/1/](http://www.fim-live.com/en/library/no_cache/1/).

ümberkavandamise, ühistranspordi korraldamise vms tõttu, on ettepaneku arvestamine määruses põhjendatud. Ka Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 näeb ette, et keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang tuleb anda KeHJS-i § 6 lõikes 1 ning nimetatud määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. Nii saab lugeda hõlmatuks ka suuremahuliste kaubanduskeskuste rajamise, mille kohta tuleb läbi viia eelhindamine.

**Eelnõu § 1 punkti 13** kohaselt loetakse olulise ruumilise mõjuga ehitiseks radioaktiivsete jäätmete lõppladustuspaik.

Kiirgusseaduse § 6 punkti 28 kohaselt on lõppladustamine radioaktiivsete jäätmete paigutamine teatud tingimustele vastavasse ladustuspaika või selleks ettevalmistatud kohta väljavõtmise kavatsusega. „Kiirgusohutuse riiklikust arengukavast 2008–2017“ ja selle rakendusplaanist 2012–2015 lähtudes tuleb Eestisse rajada radioaktiivsete jäätmete lõppladustuspaik, mille eesmärk on olemasolevate ning tulevikus tekkivate jäätmete ja Paldiski endises tuumaallveelaevnike õppekeskuses asuvate reaktoriseksioonide lammutamisel tekkivate radioaktiivsete jäätmete ohutu lõppladustamine. Lõppladustamise rajamist käsitleb detailsemalt „Radioaktiivsete jäätmete käitlemise riiklik tegevuskava“, mille eelnõu on kooskõlastamisel eesmärgiga see 2015. aastal vastu võtta.

Radioaktiivsete jäätmete lõppladustuspaiga rajamine toob kaasa suure avalikkuse huvi, seab piirangud maakasutusele suurel territooriumil ja põhjustab olulisi visuaalseid muutusi elukeskkonnas.

**Eelnõu §-ga 2** sätestatakse, et olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja määruse lõike 1 punktides 1 ja 2 nimetatud olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks ei ole vaja koostada kohaliku omavalitsuse eriplaneeringut, kui nimetatud ehitist kavandatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise territooriumile või selle vahetusse lähedusse, kus asub määruse lõikes 1 punktides 1 või 2 nimetatud ehitise või see on ette nähtud kehtestatud üld- või detailplaneeringuga.

Lisatava sätte eesmärk on esmajärjekorras välistada, et kui juba olemasolevate olulise ruumilise mõjuga ehitiste territooriumil, näiteks sadamates, asub mõni määruse punktis 1 või 2 nimetatud ehitise (näiteks naftaterminal), ei ole vaja enam koostada KOV eriplaneeringut. Sellisel juhul on sisuliselt tegemist objekti laiendamisega ning KOV eriplaneeringu menetlemisel asukohavaliku läbiviimine on puhtalt formaalne ning lisandväärtust ei anna.

Lisaks olemasolevatele ehitistele näeb regulatsioon ette, et KOV eriplaneeringut ei ole vaja eraldi koostada, kui näiteks naftaterminali rajamine on juba üld- või detailplaneeringus ette nähtud, kuid seda ei ole veel rajama hakatud.

Termin „vahetusse lähedusse“ on seaduses sisustamata. Ennekõike on selle all silmas peetud olulise ruumilise mõjuga ehitisega külgnevaid kinnisasju, kuid lähtuvalt asjaoludest võib ehitise vahetu lähedus tähendada ka laiemat territooriumi. Termin „vahetu lähedus“ tuleb kohalikul omavalitsusel iga kord sisustada, võttes arvesse kavandatava ehitise ja planeeritava ala iseloomu ning vajaduse korral asjaomaste asutuste, nt Päästeameti seisukohti.

Olukorras, kus õnnetuse ohuga ehitise juba mingil territooriumil asub või see on sinna kavandatud, on õnnetuse ohuga ettevõtetele võimalik vajalikud ohutust tagavad tingimused



ette näha Päästeametiga kooskõlastatult, näiteks riskianalüüsi koostamisega või keskkonnamõju hindamise läbiviimisega ja vajalike meetmete seadmisega.

### **III. Määruse mõjud**

#### **Kavandatav muudatus**

Eelnõuga kehtestatakse ORME nimekiri. ORME püstitamiseks sobivad alad tuleb üldjuhul ette näha üldplaneeringutes, objektipõhine planeerimine (s.o üldplaneeringu koostamine, mille ainus eesmärk on ühe olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamine) peab olema väga erandlik. Selle tõttu on PlanS-i § 75 lõikes 1 lisatud üldplaneeringu uue ülesandena ka olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine (p 4). Kui ORME asukoht on üldplaneeringus valitud, on võimalik koostada ORME püstitamiseks kohe koha detailplaneering (PlanS-i § 125 lg 1 p 4). ORME asukohavalik üldplaneeringus hoiab esiteks kokku aja aega ja raha kulukate planeerimismenetluste läbiviimiseks. Teiseks tagab üldplaneeringuga ORME asukohtade valimine läbimõelduma ja ühtsema ruumilise arengu kohalikus omavalitsuses. ORME nimekirja kehtestamine muudab nii kohalikele omavalitsustele kui ka ettevõtjatele olukorra selgemaks ja võimaldab teatud objektide väiksemate kuludega rajada.

#### **Sihtrühm**

Muudatus puudutab eelkõige kohalikke omavalitsusi.

#### ***a. Kaasnev mõju kohalikele omavalitsustele ja maavalitsustele***

Mõjutatud sihtrühm on suur, kuna see puudutab 213 kohalikku omavalitsust. Samas on ebatõenäoline, et kõigil kohalikel omavalitsustel tekib vajadus määrata ORME asukoht. Üldjuhul tuleb ORME püstitamiseks sobiv asukoht ette näha üldplaneeringutes, mille koostamise kohustus on kõigil kohalikel omavalitsustel.

Mõju ulatus on väike, kuna muudatus ei eelda täiendavat kohanemist ega tegevust. Tegemist on kuni 1. juulini 2015. a kehtinud PlanS-is sisaldunud olulise ruumilise mõjuga objekti regulatsiooniga analoogse regulatsiooniga. Täiendatud on vaid objektide loetelu. Tegemist on ruumilise planeerimise valdkonna otsusega ning ruumilise planeerimisega peavad kohalikud omavalitsused vastavalt oma pädevusele tegelema ka praegu.

Määruse jõustumisel väheneb kohalike omavalitsuste halduskoormus, sest ORME planeeringu koostamise vajadust ja põhjendatust saab kohalik omavalitsus iseseisvalt hinnata. Kohalikul omavalitsusel on võimalus jätta planeering algatamata, kui objekti rajamisega kaasnev oluline negatiivne mõju elanikele või keskkonnale on ilmselge.

Kehtiva PlanS-i § 125 lg 1 p 3 näeb erinevalt varem kehtinud regulatsioonist ette, et detailplaneering tuleb koostada ka olulise avaliku huviga rajatise rajamiseks. Kehtiv PlanS ei sätesta lõplikku loetelu rajatistest, mille puhul saab eeldada olulise avaliku huvi olemasolu, mistõttu on selle määratlemisel tegemist kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega. Küll aga on kehtiva PlanS-i eelnõu seletuskirjas selgitatud, et olulise avaliku huviga rajatis on ehitise, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise puhul on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht. Samuti saab olulist avalikku huvi eeldada suure külastajate hulgaga ehitiste puhul. Järelikult on võimalik nende rajatiste puhul, mis ei sisaldu ORME nimekirjas, algatada detailplaneering ning nii kaasata näiteks piirkonna elanikud planeeringulahenduse väljatöötamisse.

Mõju avaldumise sagedus on väike, kuna ei ole alust eeldada, et uusi ORME-sid rajatakse palju. Enamasti saab ORME rajada üldplaneeringus ette nähtud maa-alale detailplaneeringu alusel. Kui üldplaneeringus ei ole ORME asukohta määratud, tuleb koostada KOV eriplaneering.

Lähtudes neljast mõju olulisuse kriteeriumist, on kokkuvõttes mõju ebaoluline.

#### ***b. Mõju riigiasutuste korraldusele ja avaliku sektori kuludele ja tuludele***

ORME nimekirja kehtestamisega ei kaasne mõju riigiasutuste korraldusele ega avaliku sektori kuludele ja tuludele.

Täpsemalt on mõju majandusele, loodus- ja elukeskkonnale, regionaalarengule, riigiasutuste korraldusele ja avaliku sektori korraldusele, kuludele ja tuludele esitatud mõjude hindamise tabelis (lisatud seletuskirjale). Pigem võib regulatsiooni jõustumisel eeldada positiivset mõju riigi ressurssidele, kuna ORME-sid ei saa kavandada üksikute detailplaneeringute kaupa.

#### **IV. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Euroopa Liidu õigus ei reguleeri olulise ruumilise mõjuga objekti planeerimist. Ruumiline planeerimine liikmesriigi territooriumil on liikmesriigi ainupädevuses.

#### **V. Määruse rakendamisega seotud kulud ja tulud**

Määruse rakendamisega ei kaasne kulusid ega tulusid. Üldreegel on, et ORME asukoht tuleb valida üldplaneeringu alusel ning üldplaneering peab kohalikul omavalitsusel olema. Kui üldplaneeringus on ORME asukoht määratud, on võimalik rajada vastav ehitise detailplaneeringu alusel ning üldjuhul on kokkulepitud nii, et detailplaneeringu koostamise kulud katab arendaja.

#### **VI. Määruse jõustumine**

Määrus jõustub üldises korras.

#### **VII. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kooskõlastamiseks kõikidele ministriumidele ning arvamuse avaldamiseks maavalitsustele, Eesti Maaomavalitsuste Liidule ja Eesti Linnade Liidule.

Eelnõu väljatöötamisel on ettepanekuid esitanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Keskkonnaministeerium, Kultuuriministeerium, Eesti Planeerijate Ühing.

Lisaks on eelnõu koostaja eelnõu väljatöötamiseks küsinud seisukohti Päästeametilt, Terviseametilt, Keskkonnainspeksioonilt, Eesti Tuuleenergia Assotsiatsioonilt, Eesti Autorpordi Liidult ja Eesti Mootorrattaspordi Föderatsioonilt, AS-ilt Tallinna Sadam.