

Tingimused ehituskeeluvööndis

Sihtotstarbe ja juhtotstarbe määramise keeld

Väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndis elamumaa juhtotstarvet ja sihtotstarvet määrata üksnes Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 38 lg 2¹).

Ehituskeeld

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS-i § 38 lg 3).

Hoonete ja rajatiste ehk ehitiste (ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest) **ja ehitamise** (ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused; ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega) **definiitsioonid vastavad ehitusseadustikule.**

Eri seadustes võib ehitisel ja ehitamisel olla ehitusseadustikust erinev tähendus (nt maaparandusseaduses on ehitistena täpsustatud maaparandusehitised).

Taastamine. Aastaid või aastakümneid tagasi täielikult hävinud ehitise vundamendile ehitamine võrdub üldjuhul ehituskaitsevööndisse uue ehitise ehitamisega, välja arvatud juhtudel kui ehitis taastatakse tõendatult dokumentide (olev projekt) alusel ehitise endisel kujul ja endise otstarbega (st koopia).

Ehitusseadustiku järgi ehitise ümberehitamise ehk rekonstrueerimise alla kuuluva osaliselt või täielikult hävinud ehitise taastamiseks tuleb ranna ja kalda kaitse eesmärges silmas pidades lugeda eelkõige võrdlemisi hiljuti (näiteks tulekahjus) hävinud ehitise endisel kasutusotstarbel ning esialgses tõendatud mahus ja ehituslikus lahenduses taastamist. Piir ehitise taastamise ja uue ehitise ehitamise vahel tuleb välja selgitada juhtumipõhiselt, lähtudes ala looduslikust seisundist, säilinud ehitise seisundist ning ehitusdokumentidest.

NB! Kui algselt ehitis puudus, ei ole seda võimalik ka taastada (nt ei ole võimalik rekonstrueerida alusehitiseta pinnasteed ja veepaisutust, sest need ei ole ehitised).

Rekonstrueerimine. Ehituskeeluvööndis on lubatud olemasoleva ehitise ümberehitamine kas olemasoleva mahu ja pindala ulatuses ning ka ehitise laiendamine kuni 1/3 kubatuuri ulatuses. Kui kavandatakse mõlemat tegevust (ümberehitamist, laiendamist), tuleb mõlemad tegevused kavandada ja lõastada eraldi, et omavalitsusel oleks võimalik nende tegevuste lubatavust eraldi hinnata. Ka ehitisregistris peavad mõlemad tegevused eraldi kajastuma (lubatud on vaid esmakordne juurdeehitamine).

Kuid ehituskeeld ehituskaitsevööndis ei ole absoluutne, selle suhtes kehtivad teatud erandid.

Erandid ehituskeelu suhtes

Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 alusel **ehituskeeld ei laiene**

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud hoonest maismaa suunas või samale kaugusele ehitatavale uuele ehitisele või olemasoleva ehitise laiendusele, mis ei asu veeseaduse kohases veekaitsevööndis. NB! erisus kehtib olemasoleva elamu puhul ja õuemaal;

1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele või olemasoleva ehitise laiendusele;

(LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt ehitusjoone olemasolul „Hooned moodustavad selgelt tuvastatava joone (rea) laadse objekti ja paiknevad üldreeglina külgnevatel maaüksustel. Kui kinnistuid eraldab nt kitsas teemaa, liinikoridor vms. avalikes huvides määratletud kitsas hoonestamata kinnisasi, siis see ehitusjoont ei katkesta. Üldreeglina aga hoonestamata, nt metsaga või muude looduslike või poollooduslike kooslustega kaetud maaüksus katkestab selle joone.“)

Näide väljakujunenud ehitusjoonest.



Väljakujunenud ehitusjoon moodustub olemasolevatest kehtivate seadustega vastavuses ehitatud hoonetest, mis paiknevad üksteisega külgnevalt ühes reas ning moodustavad selgelt tuvastatava joone (rea) laadse objekti.

2) tiheasustusalal ülejutusohuga seotud olulises riskipiirkonnas kaldakindlustusrajatisele ja mujal veekogu veepiirile rajatavale kaldakindlustusrajatisele. NB! kallas on siseveekogul! Kaldakindlustusrajatise ehitamisega kaasnev mõju (veetaseme ja voolu mõju kinnistutele,

kalda ja rajatise püsivusele jne) vajab hindamist vähemalt eelhinnangu tasemel.

(LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt Antud muudatus on vajalik, et määrata üheselt ja selgelt kalda ehituskeeluvööndis ehitamise **erandi kohaldatavuse kohana** veekogu tavaline **veepiir**, mis allub reaalselt ja pidevalt vee tekitatud kulutus- ja erosiooniprotsessidele, mitte aga kaugemale sisemaale ulatuvate üleujutuste piir, kus erosiooni ega kulutust ei toimu. Praktikast on korduvalt soovitud kaldakindlustuse erandit kasutades täita lammialasid, sealjuures mitte alati ka nende sisemaa poolseid servasid ehk reaalse üleujutuse piiri, vaid rajada nn. kaldakindlustusi ka lammialade keskele, et kahandada nii üleujutuste ja ehituskeeluvööndi ulatust ning võimaldada veekogudele lähemale ehitamist. Sellised sisemaale kavandatud ehitised peavad olema analüüsitud, et nende mõjud saaks hinnatud.

Erand jääb siseveekogude ääres tiheasustusalal üleujutusega seotud olulistest riskipiirkondades üleujutuste eest kaitseks rajatavatele kaldakindlustusrajatistele. Kliimamuutuste prognooside kohaselt üleujutuste risk suureneb. Prognoosidest võib järeldada, et sademete hulga suurenemise ja pehmemate talvede tõttu põhjustatud jõgede üleujutused võivad asenduda sügiseste üleujutustega. Lisaks ekstreemsed ilmastikuolud võivad talvistel aegadel kaasa tuua keerulisi jääolusid ja tekitada rohkem rüüsi poolt põhjustatud üleujutusi, mis nii mõneski Eesti riskipiirkonnas (nt Sindis ja Tartus) on olnud probleemiks. Riskipiirkondades võib esineda vajadust kaldakindlustusrajatiste ehitamiseks kaugemal kui veepiiril ja kui probleemid muutuvad suureks, siis peab olema võimalus kaitserajatiste ehitamiseks. Selliste rajatiste ehitamise keskkonnamõju kaalutakse alati ehitamisel. Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 11 punkt 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda ranna või kalda kindlustusrajatise rajamisel või laiendamisel. Kuna LKS § 5 lõike 2 kohaselt eristatakse, milliseid kaldaid nimetatakse rannaks, siis rannakindlustusrajatise lubamise kaalumise on jätkuvalt reguleeritud LKS § 38 lõikes 5.

Veeseaduse § 110 lõike 1 kohaselt määrab olulised riskipiirkonnad üleujutusega seotud riskide hindamise aruande põhjal valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga. Veeseaduse § 109 lõike 3 kohaselt üleujutusega seotud riskide hindamise aruanne vaadatakse üle ja vajaduse korral ajakohastatakse iga kuue aasta järel selle koostamisest või ajakohastamisest arvates. Viimane käskkiri kinnitati taristuministri poolt 03.04.2025 (dokumendi nr 1-2/25/152) ja riskipiirkonnaks määrati 34 riskipiirkonda (Lääne-Eesti vesikonnas: Kabli küla, Treimani küla, Võiste alevik, Häädemeeste alevik, Pärnu linn, Lindi ja Liu küla, Sindi linn, Tammiste küla, Virtsu alevik, Kuresa Antud muudatus on vajalik, et määrata üheselt ja selgelt kalda ehituskeeluvööndis ehitamise erandi kohaldatavuse kohana veekogu tavaline veepiir, mis allub reaalselt ja pidevalt vee tekitatud kulutus- ja erosiooniprotsessidele, mitte aga kaugemale sisemaale ulatuvate üleujutuste piir, kus erosiooni ega kulutust ei toimu. Praktikast on korduvalt soovitud kaldakindlustuse erandit kasutades täita lammialasid, sealjuures mitte alati ka nende sisemaa poolseid servasid ehk reaalse üleujutuse piiri, vaid rajada nn. kaldakindlustusi ka lammialade keskele, et kahandada nii üleujutuste ja ehituskeeluvööndi ulatust ning võimaldada veekogudele lähemale ehitamist. Sellised sisemaale kavandatud ehitised peavad olema analüüsitud, et nende mõjud saaks hinnatud. Erand jääb siseveekogude ääres tiheasustusalal üleujutusega seotud olulistest riskipiirkondades üleujutuste eest kaitseks rajatavatele kaldakindlustusrajatistele. Kliimamuutuste prognooside kohaselt üleujutuste risk suureneb. Prognoosidest võib järeldada, et sademete hulga suurenemise ja pehmemate talvede tõttu põhjustatud jõgede üleujutused võivad asenduda sügiseste üleujutustega. Lisaks ekstreemsed ilmastikuolud võivad talvistel aegadel kaasa tuua keerulisi jääolusid ja tekitada rohkem rüüsi poolt põhjustatud üleujutusi, mis nii mõneski Eesti riskipiirkonnas (nt Sindis ja Tartus) on olnud probleemiks. Riskipiirkondades võib esineda

vajadust kaldakindlustusrajatiste ehitamiseks kaugemal kui veepiiril ja kui probleemid muutuvad suureks, siis peab olema võimalus kaitserajatiste ehitamiseks. Selliste rajatiste ehitamise keskkonnamõju kaalutakse alati ehitamisel. Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 11 punkt 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda ranna või kalda kindlustusrajatise rajamisel või laiendamisel. Kuna LKS § 5 lõike 2 kohaselt eristatakse, milliseid kaldaid nimetatakse rannaks, siis rannakindlustusrajatise lubamise kaalumine on jätkuvalt reguleeritud LKS § 38 lõikes 5.

Veeseaduse § 110 lõike 1 kohaselt määrab olulised riskipiirkonnad üleujutusega seotud riskide hindamise aruande põhjal valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga. Veeseaduse § 109 lõike 3 kohaselt üleujutusega seotud riskide hindamise aruanne vaadatakse üle ja vajaduse korral ajakohastatakse iga kuue aasta järel selle koostamisest või ajakohastamisest arvates. Viimane käskkiri kinnitati taristuministri poolt 03.04.2025 (dokumendi nr 1-2/25/152) ja riskipiirkonnaks määrati 34 riskipiirkonda (Lääne-Eesti vesikonnas: Kabli küla, Treimani küla, Võiste alevik, Häädemeeste alevik, Pärnu linn, Lindi ja Liu küla, Sindi linn, Tammiste küla, Virtsu alevik, Kuresaare linn ja Nasva alevik, Käina alevik, Kõrgessaare alevik, Kärddla linn, Haapsalu linn, Kloogaranna küla, Vääna Jõesuu küla, Haabersti linnaosa ja Tabasalu alevik (Tiskre), Tallinna linn (Põhja-Tallinn, Kesklinn ja Pirita), Viimsi vald (Haabneeme alevik, Leppneeme küla, Miiduranna küla, Pringi küla, Püüsi küla, Randvere küla, Rohuneeme küla, Tammneeme küla), Kiisa alevik ja Maidla küla, Raasiku alevik, Paide linn, Neeme ja Ihasalu küla, Kaberneeme küla, Maardu linn. Ida-Eesti vesikonnas: Tartu linn, Aardlapalu ja Haaslava küla, Võru linn, Kirumpää küla, Käsmu küla, Võsu alevik, Vergi küla, Kunda linn, Narva-Jõesuu linn). Riskipiirkondade kaardikihid on kättesaadavad Maa- ja Ruumiameti geoportaali üleujutusohuga alade kaardirakenduses (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/u8ejt-0Y>). Sisse peab olema lülitatud Üleujutusala riskipiirkond (PSFRA) kaardikiht.

3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ja kuni 20 ruutmeetri suuruse aluspinnaga hoonele, välja arvatud majutuse eesmärgil ehitatav hoone.

(LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt „Erandi rakendamise eeldus on, et tegemist on avaliku supelrannaga, mille maa-ala on kavandatud üldplaneeringuga ja vastab veeseaduse §-le 91“. „Erand on põhjendatud, et avalikuks kasutamiseks mõeldud supelranda (supluskohta) saaks ehituskeeluvööndit vähendamata püstitada lisaks rajatistele supelranda teenindavaid väiksemamahulisemaid hooneid, näiteks siseruumiga vetelpäästetorni või rannavalvetorni, müügikioski, hooajalisi tualette jms. Ehitusloakohustuslikule või majutushoonele (kämpingud jms) erand ei laiene, kuna ehitusloakohustuslikul hoonel on tõenäoliselt suurem mõju ranna ja kalda eesmärkidele ning supelranna teenindamiseks ei ole majutushooned vajalikud.

4. maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile (erisus kehtib maaparandussüsteemide registris olevate süsteemide puhul; üksik kraav ei ole maaparandussüsteem);

5. olemasoleva ehitise esmakordsele laiendamisele juhul, kui laienduse maht on väiksem kui 33 protsenti olemasoleva ehitise mahust (erisus kehtib ehitatud olemasoleva ehitise puhul ning esmakordne juurde ehitamine peab olema tõendatav);

6. piirdeaedadele (piirdeaia ehitamisel tuleb tagada kallasraja läbitavus. Piirdeaed ei pea järgima kinnistu

piire, kuid väljaspool oma kinnistut tuleb saada aia ehitamiseks maaomaniku nõusolek. Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandus- ja Toiduameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral (nt loomade karjatamine või maa kuivendamine), kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 5);

7. piirivalve rajatisele;

8. vee- või maakaabelliinile (erisus kehtib vaid liini puhul; kõik liiniga seotud ehitised, nagu elektrikiip, alajaam jm, erisuse hulka ei kuulu. Erisus võimaldab rajada hoonestamata maaüksust läbiva maakaabelliini hoonestatud maaüksuseni, kuid ei võimalda luua elektriühendust hoonestamata maaüksusele);

9. olemasoleva elamu või avalikus kasutuses oleva hoone tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit

LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt: „Kui ehituskeeluvööndis on juba avalikus kasutuses hoone, siis on põhjendatud lubada selle tarbeks tehnovõrku ja -rajatist rajada. Avaliku kasutusega hoone on näiteks muuseum, kool jmt. Ilma põhjaliku kaalumise ei ole kõikidele hoonetele erandi tegemine põhjendatud ehitustegevuse hoogustumise piiramiseks rannal ja kaldal, sest tiheasustuses on tehnovõrk või -rajatis reeglina kavandatud planeeringuga ning eraomanduses laieneb ehitamise võimalus muudele hoonetele hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal LKS § 38 lg 4 p 1 alusel. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt võib pädev asutus lubada rajatise (ka tehnorajatise) rajamist põhjendatud juhul“.

(tehnorajatiseks on eelkõige elektri- ja sideliinid, gaasi-, soojus- ja veetrassid ning muud sarnased liinid, trassid ja juhtmed (tehnovõrgud), samuti nende teenindamiseks, remontimiseks ja käigushoidmiseks vajalikud abirajatised, nagu alajaamad, mahutid jms (tehnorajatised kitsamas tähenduses), vt [Riigikohtu 23.05.2002 otsus nr 3-2-1-67-02](#));

10. Keskkonnaameti nõusolekul riigikaitsele ehitisele või muule rajatisele riigikaitse eesmärgi tagamiseks.

Looduskaitseseaduse § 38 lg 4 alusel kehtivad erisused on ette nähtud, et võimaldada ehitada kalda kaitse eesmärkidele vähest mõju avaldavaid ehitisi, mille puhul on planeerimisprotsess ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumiseks liiga koormav. Erisuste rakendamisel tuleb alati hinnata mõju kalda kaitse eesmärkidele ning võimaluse korral ehitada ehitised veekogust kaugemale. LKS § 38 lg 4 punkt 10 uus tekst on kehtestatud ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega (riigikaitseliste ehitiste planeerimise ja ehitamise kiirendamine) (789 SE), mis jõustus 15.05.2026.

11. ehitusseadustiku § 115 lõikes 11 sätestatud riigikaitsele ehitisele.

12. riigi sõjalise kaitse operatiivsuse tagamiseks vajalikule ehitisele kõrgendatud kaitsevalmiduse, mobilisatsiooni, demobilisatsiooni, erakorralise seisukorra või sõjaseisukorra ajal.

13. riikliku keskkonnaseire rajatisele ja riigi huvi korral pinnavee ja põhjavee seisundi või kliimamuutuste mõju väljaselgitamiseks rajatavale seirerajatisele juhul, kui väljaspool ehituskeeluvööndit sobiv asukoht puudub;

LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt: „Praktikas on põhjaveeuuringute (veemajanduskavade eesmärkide täitmiseks, kliimamuutustega kohanemise strateegiate koostamiseks, suurte arenduste mõju hindamiseks) käigus vaja rajada ranniku ja hüdroloogilise seire jaoks hüdromeetriaajasid koos elektri- ja sidekaabli ühendustega ja riiklikest huvidest lähtuvalt seirepuurkaeve, näiteks pinnaveekogude kallastele, et hinnata pinna- ja põhjavee omavahelisi seoseid, et selgitada ümbritseva tegevuse mõju põhjaveele ning hinnata kliimamuutuste mõju ökosüsteemidele. Juhul kui põhjavett seirata liiga kaugel, siis pinna ja põhjaveevahelisi või ökosüsteemi ja põhjaveevahelisi seoseid ei ole võimalik tuvastada. Seega on praktikas ette tulnud olukordi, kus seiret looduskaitseseaduse enda piirangute tõttu ei ole võimalik teostada. Puurkaevu rajamisel tekib rajamise hetkel ajutine keskkonnahäiring seadmete tõttu, millega on vaja puurauku rajada.“

14. hoonestatud kinnistu õuemaale väljaspoole veekaitsevööndit ehitatavale rajatisele, millel puudub ehitusseadustiku järgi ehitusteatis ja ehitusloa kohustuslikkus.”

LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt: erandi alusel „saab juba hoonestatud kinnistu õuemaale väljaspool veekaitsevööndit püstitada rajatise, mis on ehitusseadustiku alusel vabastatud ehitusteatis ja ehitusloa kohustuslikkusest. Eelduseks on, et kinnistu on hoonestatud. Kuna hoonestatud kinnistul on juba inimõju rannale ja kaldale, siis nendele kinnistutele keskkonnale väiksema mõjuga rajatiste püstitamise lubamine ei suurenda olulisel määral mõju rannale ja kaldale. Seejuures on keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) kohaselt igal (sh kinnisasja omanikul) hoolsuskohustus ja teadmiste omandamise kohustus, et keskkonnoahte vältida ja keskkonnariske vähendada (§-d 14 ja 15).“

Looduskaitseseaduse § 38 lg 5 alusel võib lubada ehituskeeluvööndisse ehitada:

Keskkonnaameti nõusolekul väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ja **kohaliku omavalitsuse nõusolekul** linnas asustusüksusena, alevis või alevikus

1) pinnavee veehaarde ehitist;

2) sadamaehitist ja veeliiklust reguleerivat rajatist;

3) rannakindlustusrajatist; **NB! Rand on merel!**, kuid LKS § 5 lg 2 kohaselt nimetatakse rannaks ka Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve kaldaid.

4) hüdromeetriaama ja selle seirejaama ehitist;

5) vesiviljelusehitist;

6) piirivalveehitist ja päästeasutuse ehitist;

7) tehnovõrku ja -rajatist;

8) silda;

9) avalikult kasutatavat teed;

10) raudteed;

11) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud hoonest veekogu suunas uut ehitist või olemasoleva ehitise laiendust, mis ei asu veekaitsevööndis;

12) olemasoleva ehitise laiendust juhul, kui laienduse maht on suurem kui 33 protsenti olemasoleva ehitise mahust;

13) kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalikku ehitist;

14) muud käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatata rajatist, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit.”;

LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt LKS § 38 lg 5 erandite puhul „Tegemist on ennekõike menetluse lihtsustamisega, mis ei tähenda, et lubada tohiks ehitada ehitisi, millel on oluline mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Kui tegemist on ehitisega, millel puudub ehitusseadustiku järgi ehitusteatis või ehitusloa kohustuslikkus, siis on nõusoleku andja üks asutus ehk vastavalt kas KeA või KOV. Kui tegemist on aga ehitusteatis või ehitusloa kohustusliku ehitisega, siis saab KOV väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehitusteatis või ehitusloa väljastada vaid KeA nõusolekul. Kui ehitusõiguse andmise üle otsustamine on mõne teise asutuse pädevuses, nt Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil, siis sõltuvalt asukohast on nõusoleku andjaks kas KeA või KOV. Millisel juhul on ehitamiseks nõutud planeeringu koostamine, on sätestatud planeerimisseaduses. Ehk kokkuvõtvalt - kuna menetluste loogikat ei muudeta ja menetlused toimuvad jätkuvalt EhSi ja PlanSi kohaste normide alusel, siis peab menetluse läbiviija kaasama vajadusel menetlusse KOVi (kui ehitusõiguse andmise otsustajaks ei ole KOV, vaid muu asutus) või KeA. KeA kaasatakse juhul, kui ehitis asub alal, kus on vajalik KeA nõusolek ehk väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku.

Lisaks on oluline välja selgitada, kas tegemist on kaitstava loodusobjektiga, kus ehitamist reguleerib nii LKS § 14 kui peatükid 4 ja 5.

Eesti ranna ja kalda ehituskeeluvööndi regulatsioon panustab ka EL elurikkuse strateegia 2030 eesmärkidesse eelkõige sellega, et ohjab ehitussurvet ja maakasutuse intensiivistumist veepiiri lähedal, vähendades elupaikade kadu ja killustumist ning häiringuid ranna- ja kaldakooslustele. Jätkuvalt peab ehitamist suunama ennekõike ehituskeeluvööndist väljapoole, sest LKSi üldreegli kohaselt on ka edaspidi ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Seega saab uue ehitise püstitamine ehituskeeluvööndis olla kindlasti erandlik, seda ei saa lubada kergekäeliselt ja ehitamise lubamise kaalumisel peab arvestama ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Seda põhimõtet toetab muuhulgas ka Euroopa Mullastrateegia, mis on võtnud eesmärgiks muldade katmise vähendamise ja pikas perspektiivis

selle kaotamise või siis kompenseerimise mujal, ja Euroopa Komisjoni Ressursitõhusa Euroopa tegevuskava, mille eesmärgiks on saavutada aastaks 2050 null maa netohõive, mis tähendab, et uute tehisalade rajamine peaks toimuma kas juba rikutud aladel või tuleb see maahõive kompenseerida, taastades kusagil mujal tehisala looduslikuks alaks. Ennetamine, st looduslike alade täisehitamise mittelubamine on lihtsam, tõhusam ja nii majanduslikult kui ökoloogiliselt soodsam kui hilisem maahõive kompenseerimine. Koostamisel oleva üleriigilise planeeringu üks eesmärkidest on vältida uute ehitusalade laienemist looduslikele aladele: elurikkad kompaktsed linnad ja asulad soosib asulate tihendamist, vältides uute alade hajumist looduslikele aladele. Seega ennekõike saab olla põhjendatud uue ehitise lubamine juba olulise inimõjuga aladel, sh tehiskatendiga aladel, ümbritsetud hoonestusega aladel jms kohtades. Seni valdavalt looduslikus seisundis rannik on siiani meie suurimaid ühiseid rikkusi, mida tuleks sellisena säilitada, ning juurdepääs Eesti randadele peaks olema vaba. Loodusdirektiivi viimase aruande alusel on rannikuelupaikade seisud üldiselt hea. Ja kuna rand ja kallas on suure avaliku huviga objekt, siis on põhjendatud erandite tegemine eelkõige just avalikuks kasutamiseks suunatud ehitistele ja erahuvide puhul pigem suunata ehitamist juba tugeva inimõjuga aladele. Erandi kohaldamisel peab otsustaja muuhulgas hindama, et ei teki keskkonnaohu (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) §-d 10 ja 11). Keskkonnaohuna oleks praegusel juhul käsitatav eelkõige oluline ebasoodne mõju ranna või kalda looduskooslustele. Tegevuseks loa andmisel tuleb KOVil järgida uurimispõhimõtet (haldusmenetluse seaduse (HMS) § 6) ning täita kaalutlusreegleid (HMS § 4 lg 2). Haldusakti andmisel ei või kavandatud tegevuse keskkonnamõju jätta tähelepanuta ka juhul, kui puudub kohustus viia läbi spetsiifiline hindamismenetlus nagu keskkonna (strateegiline) mõjuhindamine (KSH või KMH).

Vajaduse järgi lihtsamaks menetluseks on mitmeid näiteid. Näiteks on praktikas tõstatunud juurdepääsuküsimus ja edaspidi võib vastavalt KeA või KOV nõusolekul ehitada avalikult kasutatavat teed või punkti 14 alusel muud teed ehituskeeluvööndisse, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit. Samas kuna üldreeglina on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, siis tuleks ka juurdepääsuteede rajamisel võimalusel rajada neid väljaspoole ehituskeeluvööndit ning vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse eraldi tee. Edaspidi saab ka lihtsustatud korras anda nõusolekut veekogude ökoloogilise seisundi taastamise või parandamisega seotud rajatistele. LKS § 38 lõike 4 punkti 9 alusel on erand olemasoleva elamu ja avalikus kasutuses oleva hoone tarbeks, kuid lõike 5 punkt 7 alusel saab lihtsama menetlusega kaaluda igasuguse tehnovõrgu või -rajatise ning punkti 14 alusel näiteks õhuliini ja õhukaabelliini rajamise lubamist. LKS § 38 lõike 4 punktis nimetatud vee- või maakaabelliinidega võrreldes on õhuliinide ja õhukaabelliinide rajamisele erand kavandatud LKS § 38 lõikesse 5 peamiselt nende ohu tõttu lindudele ning seetõttu vajab ehituskeeluvööndisse nende rajamine asukohapõhist kaalumist. Sagedasemateks kokkupõrke ohvriteks on suured kiiresti lendavad linnud, eriti luiged, toonekured, röövlinnud. Rändel järgivad tihti linnud rannajoont ja võivad seetõttu kas öisel ajal või halva nähtavuse korral liinidesse lennata. Samuti veekogude ääres on elektriliinid lindudele ohtlikud, sest tihti liiguvad linnud maismaa ja veekogu vahel. Õhukaablid kujutavad lindudele vähem ohtu kui paljasjuhtmega õhuliin, kuid rannajoonel ja veekogude ääres võivad liinid olla siiski ohuks lindudele, kes võivad end kokkupõrkel vigastada või hukkuda. Suurem osa kokkupõrkeid toimub just ülemise liinijuhtmega, mida on selle väiksema läbimõõdu tõttu raskem näha. Elektrilöögi tõttu on Eestis hukkunud kassikakke, merikotkaid, must-toonekurgi jt. Seetõttu on ehituskeeluvööndisse õhuliinide rajamiseks kaalutlusotsuse tegemine põhjendatud ja proportsionaalne.

Lisatud sätete alusel saab avaliku hüve eesmärgil väiksema aja- ja ressursikuluga kaalutlusotsusega lubada ehituskeeluvööndisse avalikuks kasutamiseks mõeldud spordi- ja puhkerajatiste rajamist, mille rajamiseks ei ole vaja planeeringuga vähendada ehituskeeluvööndit ja mille lubamist ehituskeeluvööndisse

otsustab edaspidi linnas asustusüksusena, alevis või alevikus KOV. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktile 19 peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas puhke-, spordi- või virgestusalade rajamisel on oluline keskkonnamõju. Väljaspool linna kui asustusüksust, alevit ja alevikku on spordi- ja puhkerajatiste ehitamise lubamise eelduseks KeA nõusolek. Nõusolek saab olla põhjendatud anda spordi- ja puhkerajatistele nagu jõulinnakud, laste mänguväljakuid, kiiged, pingid jmt väiksemaid rajatised. Praktikas on veel näiteid vajaduse järgi lihtsamaks menetluseks. Nii näiteks ei laiene edaspidi ehituskeeld vastavalt KeA või KOV nõusolekul laudteele ja kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalikele ehitistele. Põhjendatud on ennekõike anda nõusolek avalikuks kasutamiseks mõeldud laudteele. Avalik kasutus tagatakse riigi- või kohaliku omavalitsuse maal või eramaal servituudina, mis on kantud kinnistusraamatusse. Arvestades, et laudtee suunab inimesi kõndima kindlalt piiritletud alal, siis läbimõeldud asukohavalikuga kavandatud laudteed pigem panustavad ranna- ja kaldakoosluste kaitseks. Lisaks ei laiene ehituskeeld kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalikele ehitistele (näiteks linnuvaatlustornid, infotahvlid jms). Muudatuse kohaselt laieneb erand vesiviljelusehitistele, mitte ainult kalakasvatusehitistele. Vesiviljelus on kalade, karpide, vähkide ja veetaimede (nt vetikad) kasvatamine, kasutades tehnoloogiaid, mis on mõeldud nende toodangu saamiseks suuremas mahus, kui seda võimaldaksid looduslikud keskkonnatingimused. Kalakasvatust hõlmab ainult ühte osa.

LKS § 38 lõikesse 5 kavandatud punkt 12 alusel on võimalik lihtsama menetlusega otsustada ehitamise lubatavuse üle, kui soovitakse ehituskeeluvööndis olemasolevat ehitist laiendada üle 33 protsendi mahust. Jätakuvalt peab ehitustegevust, sh ehitise laiendamist suunama ennekõike veekogust eemale, kuid kinnisaja looduslikest tingimustest, muudest ehituspiirangutest või arhitektuuriliselt võib olla põhjendatud erandjuhtudel kaalutusotsusega lubada ehitamist ka veekogu suunas. Kui § 38 lõike 4 punktides mõni erand võimaldab laiendamist mahupiiranguta, siis lõike 5 punkti 12 ei kohaldata. Näiteks § 38 lõige 4 punkt 11 võimaldab väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas ehitise laiendada mahupiiranguta. Samas LKS § 38 lõike 4 punkti 11 kohaselt ei saa väljakujunenud ehitusjoonel olevaid ehitise laiendada veekogu suunas ning sellisel juhul ka lõike 5 punkti 12 erandit väljakujunenud ehitusjoonest veekogu poole ehitamise kaalumiseks kohaldada ei saa.

Sadamaehitise, sh paadikuure saab sadamas ehitada LKS § 38 lõike 5 punkti 2 alusel edaspidi vastavalt KOV või KeA nõusolekul. Lisaks on hajaasustuses sätestatud erand, mis võimaldab kaalutusotsusega lubada olemasoleva elamu õuemaal hoonetest veekogu suunas ehitiste püstitamist, mis ei asu veekaitsevööndis (LKS § 38 lg 5 p 11). Ülejäänud juhtudel on vajalik läbi viia ehituskeeluvööndi vähendamine.

Seni oli LKS § 38 lõige 5 punktis 2 nimetatud „veeliiklusrajatist“ tõlgendatud LKSi tähenduses üksnes veeliiklust reguleeriva rajatisena nagu meremärk, navigatsioonimärk, radarimast jne. Mõeldud on maismaale ehitatud rajatise, mis aitavad tagada ohutut liiklemist veekogul. Nüüd viiakse sõnastus senise tõlgendusega kooskõlla. Muude rajatiste kaalumist võimaldab LKS § 38 lõige 5 punkt 14.”

Millal on EKV-s vajalik planeeringu koostamine?

Kõikmenetlused toimuvad jätkuvalt EhSi ja PlanSi kohaste normide alusel.

- **Kui ehitiste ehitamise eelduseks on EhS js PlanS alusel eelnevalt detailplaneeringu (DP)**

koostamine, siis saab LKS § 38 lg 5 kohase nõusoleku anda planeeringu menetluses kooskõlastusena.

- **Kui ehitiste ehitamise eelduseks on projekteerimistingimuste (PT) andmine, antakse nõusolek selles menetluses avaliku menetlusena.** PT menetlus tuleb korraldada alati avatud menetlusena, kui toimub ehituskeeluvööndisse sellise ehitise ehitamise lubatavuse üle otsustamine. Rand ja kallas on suure avaliku huviga objekt ja seega peab jätkuvalt toimuma ehitamise kavandamine sinna võimalikult kaasavalt. Väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku + kaitsealadel ja hoiualadel tuleb saada KeA nõusolek.
- **Kui ehitise ehitamine ei vaja DP ega PT, annab nõusoleku selleks volitatud asutus.** Need on ehitised, mille püstitamiseks on vaja esitada ehitusloa asemel ehitusteatis või puuduvad EhSi järgi loakohustused sootuks ning nt rajatised, millel puudub oluline avalik huvi. Pädeva asutuse nõusoleku andmine või andmata jätmine on toiming (HMS § 106 lõige 1), mida peab põhjendama (HMS § 107 lõige 1 ja § 108 lõige 1), kuna sellest sõltub, kas isik saab taotletud viisil talle kuuluvat kinnistut kasutada või mitte, võttes arvesse ranna ja kalda kaitse eesmärgi.

Keskkonnaameti kaasamine ja nõusolek on nõutav kui ehitamine toimub:

- ✘ väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku;
- ✘ kaitsealal (ehitamisele kohaldatakse LKS 6. peatükis, sh § 38 sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti)
- ✘ hoiualal (ehitamist reguleerib lisaks LKS 5. peatükk)