

Küsimused ja vastused

1. Mis on õuemaa? Kas ja millistel tingimustel on võimalik olemasolevat õuemaad laiendada?

Kõlvik ehk ühetaolise majandusliku kasutuse ja/või loodusliku seisundiga maatüki osa. Õuemaa on eraõu või tootmisõu (**katastriüksuse moodustamise korra** § 40 lg 3 p 4) ja määratakse vahetult hoonete ümber oleva teenindusmaana. Maa-amet uuendab katastriüksuse kõlvikulist koosseisu põhikaardil kõlvikukaardi alusel kord aastas.

2. Kuidas taastada hoonet rekonstrueerimisena ehituskeeluvööndis?

Ehitusseadustiku § 4 lõike 4 järgi on rekonstrueerimine lammutamise järel (või nt tulekahjus hävinud) ehitise asukohal sellega olemuslikult sarnase ehitise ehitamine. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu (EhS-i § 4 lg 4). Ehituskeeluvööndis on lubatud lammutatud või nt tulekahjus hävinud hoone taastamine. Lammutatud või hävinenud hoone asukohal teistsuguse hoone ehitamine ei ole rekonstrueerimine ega taastamine. Ehitise taastamiseks peab olema säilinud ehitise dokumentatsioon või tõendatud ehitise andmed. Foto või naabri kirjeldus ei ole tõend. Taastada saab vaid ehitist, nt a) kunagine paisutatud veeala ei ole tehisjärv, mille ulatuses saab süvendustöid teha; b) pinnastee ei ole ehitis (kui sellel puudub alusehitis) ja seda ei saa katta kattega ega laiendada.

3. Kas ajutiselt üleujutataval alal nihkub kallasrada maismaa poole?

Jah, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (ajutine kallasrada) (**keskkonnaseadustiku üldosa seaduse** § 38 lg 3).

4. Kas veekaitsevööndis (tihe-ja hajaasustatud aladel) asuvat hoonet on võimalik laiendada või on lubatud ainult ümberehitamine?

Veekaitsevööndis on keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna ja kalda kaitse eesmärkidega (VeeS-i § 119 p 5). Vastavalt ehitusseadustiku § 4 lõikele 2 on laiendamine ehitamine, seega on ehitiste laiendamine veekaitsevööndis keelatud. Kalda kaitse eesmärkidega on vastuolus veekaitsevööndis ehitise laiendamine. Ka looduskaitseadus toetab seda mõtet ja sätestab, et hajaasustuses tuleb ehitada väljaspool veekaitsevööndit (LKS-i § 38 lg 4 p 1) ning tiheasustusalal tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas (LKS-i § 38 lg 4 p 11). Seega tuleb suunata ehitustegevus väljapoole veekaitsevööndit.

5. Kas peakraavile kehtiv ehituskeeluvöönd kaob automaatselt, kui peakraav ehitusloa alusel kaetakse, st ehitatakse ümber torusse?

Ehituskeeluvööndi laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir. Kui maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on põhikaardil tähistatud joonena, siis on vööndi lähtepiiriks süvendi serv (LKS-i § 35 lg-d 2 ja 21). Kui peakraav torustatakse, siis kehtib seal põhikaardi muutmiseni ehituskeeluvöönd. Kui põhikaarti muudetakse nii, et veekogu torustatud alal ei näidata, siis puudub toru ulatuses ka ehituskeeluvöönd ja muud vööndid. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamise jaoks torustamise soovi korral tuleb kinnistu omanikel Põllumajandusametilt taotleda projekteerimistingimused, koostada projekt, taotleda ehitusluba ja pärast kollektori valmis ehitamist kasutusluba (maaparandusseaduse § 48).

6. Kas ehituskeeluvööndisse rajatud maaraamile paigaldatud päikesepaneelid lähevad arvesse kui olemasoleva elamu tarbeks rajatav tehnovõrk ja -rajatis? Olemas on ka varasem liitumine elektrivõrguga.

Ehituskeeluvööndis on lubatud ehitada olemasoleva elamu tarbeks tehnovõrke ja -rajatisi (LKS-i § 38 lg 4 p 9). Päikesepaneelid on tehnovõrgu- ja süsteemirajatis ning lubatud on selle rajamine vaid elamu tarbeks vajaliku võimsusega.

Arvestada tuleb veekaitsevööndis kehtiva ehitamise keeluga ja kallasraja (sh üleujutataval ajal ajutise kallasraja) läbitavuse tagamise nõudega.

7. Kas elamumaa sihtotstarbega maa = 100% õuemaa? On olemas vähemalt üks kohtulahend (aastast 2015), mille puhul kohus jõudis järeldusele, et elamumaa sihtotstarbega maa = 100% õuemaa ehk elamumaale ehituskeeld ei laiene. Kas Keskkonnaamet aktsepteerib seda kohtuotsust?

Riiklikus järelevalves peab Keskkonnaamet üsna tihti lähtuma kohtupraktikast. Samas ei tasu unustada, et ka kohtuotsused aeguvad, kui seadus on pärast kohtuotsust vaidlusaluses küsimuses muutunud. Võrreldes 2015. aastaga on näiteks muutunud maakatastri seadus (MaaKatS) ja viide tolleaegsele lahendile ei ole enam korrektne. Elamumaa sihtotstarve ja õuemaa kõlvik ei ole enam võrdsustatud ja ehituskeeluvööndis 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistul väljaspool õuemaa kõlvikut ehitise püstitamine on keelatud ning kvalifitseerub looduskaitseaduse rikkumiseks. Selliste ehitiste osas tuleb alustada haldusmenetlust nende likvideerimiseks ehituskeeluvööndist.

8. Omavalitsus on varasemalt ehituskaitsevööndisse vormistanud elamumaid ilma detailplaneeringut tegemata. Kas maaomanikku saab keelata sinna ehitada?

Elamumaa olemasolu ei anna veel õigustatud ootust ehituskeeluvööndisse ehitamiseks. Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Seega selleks, et ehituskeeluvööndisse saaks ehitada, peavad olema täidetud KÕIK looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktis 1 toodud tingimused: peab olema hajaasustus; peab olema olemasolev hoone, mille kasutusotstarve on elamu; elamu ümber peab olema moodustatud õuemaa ning rajada soovitatav ehitise peab olema tervikuna õuemaal ning väljaspool veekaitsevööndit. Kui

kõnealust erandit või teisi looduskaitseseaduse §-s 38 loetletud erandeid rakendada ei saa, siis saab ehituskeeluvööndisse ehitada vaid siis, kui detailplaneeringu või üldplaneeringu alusel küsitakse ja saadakse ehituskeeluvööndi vähendamise luba. Seetõttu soovitab Keskkonnaamet maaomanike seas segaduse ja asjatute ootuste tekitamiseks mitte lubada elamumaa sihtotstarbe määramist ehitusõigusega maal.

9. Kas olemasolevat teed saab ehituskeeluvööndis laiendada kuni ühe kolmandiku mahus?

Ehituskeeluvööndis ei kehti ehitamise keeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist (LKS-i § 38 lg 4 p 5).

Tee puhul ei ole laiendamise erisus rakendatav, sest ei ole võimalik arvutada mahtu. Sellele viitab ka ehitusseadustiku § 60 lõikes 5 nimetatud „Ehitisregistrile andmete esitamise teatise vorminõuded ja esitamise kord“, mille alusel on määruse nr 67 § 5 lõikes 1 sätestatud järgmine: „Teatistes, ehitus- ja kasutusloal ja nende taotlustes esitatakse rajatise, **välja arvatud tee**, kohta need tehnilised andmed, mis on asjakohased ja mida on otstarbekas ja võimalik määratlada ning hoone puhul teatiste, ehitus- ja kasutusloal ja nende taotluste vormil nõutud tehnilised andmed“. Kui muude ehitiste puhul on nõutavad andmed pikkus, laius, kõrgus, pindala ja maht, siis **tee puhul neid andmeid ei esitata**. Sama määruse lisa 2 „Tee ehitusteatise“ kohaselt esitatakse tee kirjeldus, asukoht ja katastriüksuste tunnused ning tee ehitustööde lühikirjeldus. Seega tee mahtu ei määrata ja erisust ei rakendata.

10. Millistel juhtudel on praegu EKV-s olemasolevad ehitised lubatud?

Olemasoleva ehitise loeb Keskkonnaamet EKV-s õiguslikul alusel ehitatuks, kui ehitis on ehitatud:

- enne **01.04.1995** ehk enne ranna ja kalda kaitse seaduse jõustumist;
- ranna ja kalda kaitse seaduses (1995-2004) või looduskaitseseaduses (alates 2004) lubatud erandite alusel;
- pärast **01.04.1995** kehtiva planeeringu alusel, kui ehitise ehitamiseks kavandati EKV vähendamist ja EKV vähendamiseks andis nõuoleku Keskkonnaministeerium (perioodil 22.02.1995-31.01.2009) või Keskkonnaamet (alates 01.02.2009) ja planeeringu rakendamist ei keela muutunud õigusruum või muutunud looduslikud tingimused (nt kaitstava liigi elupaik);

Näitena loeb Keskkonnaamet kanali õiguslikul alusel ehitatuks, kui kanal on rajatud:

- enne **01.04.1995** ehk enne ranna ja kalda kaitse seaduse jõustumist;
- perioodil **01.04.1995 – 11.12.2013** kehtestatud planeeringu alusel EKV erandina veeliiklusrajatistena. Keskkonnaministeerium andis 11.12.2013 kirjas nr 1-9/13/8022-2 LKS väljatöötajana tõlgenduse rakendamiseks, et paadikanal ei ole veeliiklusrajatis ja kanali ehitamine vajab EKV vähendamist;
- pärast 2014 kehtinud planeeringu alusel, kui kanali ehitamiseks oli saadud EKV vähendamise nõusolek;
- kehtinud planeeringu alusel sadamas kavandatud sadamaehitisena.

Viimati uuendatud 12.08.2025