

27.08.2026 KO(h)Vihommik keskkonnaspetsialistile: looduskaitseseaduse muudatused

Küsimused ja vastused

1. Millist üleujutusala tuleb ehituskeeluvööndi arvestamisel kasutada? Kas aluseks on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses kuvatavad 10, 50, 100 või 1000 aasta üleujutusala?

Vastus: MaRu geoportaali rakendused näitavad üleujutusohuga alasid. Ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel lähtutakse üldplaneeringuga määratud korduvalt üleujutatavast alast. Kui üldplaneering seda ei määra, lähtutakse mererannal 1 meetri samakõrgusjoonest ja siseveekogudel vastavas määrukses loetletud suurte üleujutusosaladega siseveekogude kallastel lammimuldade leviku piirist.

2. Kas lagunenud hoone vundament annab aluse uuele ehitusõigusele? Kui õiguslikult rajatud hoone on hävinud ja alles on vundament, kas sellele saab tugineda uue hoone ehitamisel?

Vastus: Ei. Erandi rakendamiseks peab olema olema reaalselt eksisteeriv hoone (s.o. suletud ruumiga – katus, seinad, avatäited). Ainult vundamendist ei piisa erandliku ehitusõiguse andmiseks. Kui tegemist on EhSi mõistes hävinud hoone taastamisega (s.t. täpselt samade ehituslike parameetrite ja kasutusviisiga) ja vajalikud tõendid on olemas, võib kõne alla tulla taastamine, kuid see ei ole sama mis uue hoone ehitamine. Küll aga võib olemasolev hoone vundament inimõigulisel alal olla toetav argument EKV vähendamise kaalumisel.

3. Kuidas käsitleda vanu hooneid, mille kohta dokumente ei ole?

Vastus: Kui hoone on rajatud enne ranna ja kalda kaitse piirangute kehtestamist (1. aprillist 1995 kehtima hakanud ranna ja kalda kaitse seadus), loetakse see automaatselt õiguspäraselt püstitatuks. Samuti on võimalik EKV erandite kohaldumisel, kuigi ilma loata rajatud hoonete seadustamine. Oluline on tagada sealjuures ehitiste keskkonnaohutus. Iga juhtumit tuleb hinnata eraldi.

4. Kas hajaasustuses EKVsse ehitamise erand kehtib ainult elamutele või ka ettevõtlushoonetele?

Vastus: Kõnealune hajaasustuse erand on sõnastatud ainult elamu kohta ning ettevõtlushoonetele ei kohaldu.

5. Kas ka uus hoone peab õuemaal asuva elamu erandi kohaldumisel jääma õuemaale?

Vastus: Jah. Keskkonnaameti ja Kliimaministeeriumi tõlgenduse järgi on seadusandja mõte olnud, et ehitamine toimub olemasoleva elamu õuemaa piires.

6. Mis on väljakujunenud ehitusjoon?

Vastus: Ehitusjoon peab moodustuma õiguslikul alusel rajatud hoonetest, mis paiknevad üldjuhul külgnevatel kinnistutel ning moodustavad selgelt tajutava rea. Üksikud hajali asuvad hooned mitte-piirnevatel maaüksustsel ehitusjoont ei moodusta. Väga loogelise kaldajoone puhul soovitame lähtuda põhimõttest, et ehitusjoon võiks jääda veekogust olemasolevate hoonetega samale kaugusele.

7. Kas kaldakindlustusrajatis muudab ehituskeeluvööndi või üleujutusala ulatust?

Vastus: Ei muuda. Kaldakindlustusrajatise rajamise eesmärk on vara kaitse, mitte ehitusõiguse laiendamine veekogu suunas.

8. Kas maaparandussüsteemide eesvoolude puhul saab kasutada kaldakindlustuse erandit?

Vastus: Ainult juhul, kui need asuvad ametlikult määratud olulise üleujutusohuga riskipiirkonnas (st. Tiheasutusaladel MaRu kaaridrakenduses määratud ja nähtavad alad). Praktikas selliseid maaparandussüsteeme üldjuhul ei ole.

9. Kas omavalitsus peab alati kaaluma rajatise rajamist ehituskeeluvööndisse?

Vastus: Jah. Nõusoleku andmisel tuleb alati kaaluda keskkonnamõjusid, põhjavee kaitset, veekogu kaitset ning ehitiste koosmõju. Kaalumine on haldusakti lahutamatu osa.

10. Kas uued sätted laiendavad või kitsendavad varasemaid võimalusi?

Vastus: Üldiselt laiendavad võimalusi. Mitmel juhul asendab planeeringukohustuse Keskkonnaameti või kohaliku omavalitsuse nõusolek ning ka erandite loend on pikem.

11. Kas õuemaa laienemine võib laiendada ehitusõigust?

Vastus: Õuemaa muutub Maa- ja Ruumiameti kaardistuse käigus. Kui õuemaa suureneb, võivad laieneda ka teatud erandite rakendamise võimalused. Keskkonnaamet tõdes, et see on üks seaduse rakendamise riskikohti. Samas on MaRu EKV piires õuemaa laiemal määramisel siiski väga konservatiivne ja pelgalt niidetud/hooldatud ala ei tähenda õuemaad. Õuemaa on siiski olemasolevate hoonete teenindamiseks vajalik maa. Vajadusel on MaRu konsulteerinud ka KeAga.

12. Millal uuendused seoses ehituskeeluvööndi arvestamisega veekogu piirist kitsenduste kaardile jõuavad?

Vastus: Eesmärk on uuendada põhiregulatsioonid 1. detsembriks 2026. Kõiki erandeid (nt. astangutest, korduva üleujutusega aladest, ÜPga määratud

tiheasustusaladest ja metsamaast tulenevad EKV ulatuse erisused) ja planeeringutest tulenevaid erisusi (EKV kahandamised ja laiendamised) ei pruugi süsteem siiski selleks ajaks kuvada.

13. Millisest metsamaa kõlvikust tuleb lähtuda?

Vastus: Lähtuda tuleb otsustamise hetkel kehtivast ETAKi kõlvikust, kuid vajadusel tuleb kontrollida ka varasemat olukorda ning raadamislubade olemasolu.

14. Kas olemasoleva elamu juurde võib hiljem rajada biopuhasti või muu tehnorajatise?

Vastus: Sellised juhtumid on võimalikud ja neid tuleb eraldi hinnata. Siin on risk, et algselt kavandatakse keskkonnale soodsam lahendus ning hiljem soovitakse see asendada suurema mõjuga lahendusega. KOV peab tagama, et järitakse keskkonnanorme - immutussügavus ja kaugus veetasemest jms.

15. Kuidas tekib KOVil üleöö pädevus KeA asemel EKV vähendamise kaalutlusi kokku panna? Kust tuleb ressurss ja pädevus 1. septembriks?

Vastus: Keskkonnaamet valmistab ette juhendid ning näidisotsused, millele kohalikud omavalitsused saavad tugineda.

16. Kas seadusandja mõte on olnud lükata keskkonnakaitse fookus keskkonnaameti vastutusalast kohalike omavalitsuste ülesandeks?

Vastus: LKSi muudatuse eesmärk oli suurendada kohalike omavalitsuste autonoomiat ja otsustusõigust. Muudatuste üks eesmärk on olnud ka menetluste lihtsustamine.

17. Kas hajaasustuses õuealal asuvat ebaseaduslikult püstitatud hoonet, mis asub väljaspool veekaitsevööndit, aga ehituskeeluvööndis, on sellisel juhul võimalik ka seadustada, kui olemas on seaduslikul alusel püstitatud elamu ja kui keskkonnaamet selle kooskõlastab?

Vastus: Kui praeguste erandite järgi oleks ehitamine lubatav, võib seadustamine olla võimalik. Iga juhtumit tuleb hinnata eraldi (s.h keskkonnaohutust), vajadusel tuleb läbida ehitusseadustikust tulenevad menetlused.

18. Kas katkendliku hoonestusega kinnistule saab ehitada? Kui väljakujunenud ehitusjoone hoonete vahele jääb hoonestamata kinnistu, kas sellele saab ehituskeeluvööndis hoone rajada?

Vastus: Automaatne erand ei kohaldu, kuid ehitamine võib olla võimalik ehituskeeluvööndi vähendamise kaudu.

19. Uue hoone ehitamisel ei ole tehnovõrkude rajamine EKV-sse lubatud, aga olemasoleva hoone juurde on. Ehk kui kõige pealt panna hoone püsti ja seejärel

esitada ehitusteatis tehnovõrgule, siis on kõik seaduslik. Miks mitte siis kohe lubada uue hoone ehitamisel ehitada EKV-sse tehnovõrke?

Vastus: Keskkonnaamet nõustus, et selline risk on olemas, kuid rõhutas, et seaduse eesmärk oli võimaldada keskkonnasäästlikumaid lahendusi olemasolevatele hoonetele. Ja uue hoone ehitamise luba andes peab KOV tagama, et sel on koheselt kavandatud keskkonnaohutud tehnovõrgud ning juurdepääsud ehk terviklahendus, mis on legaalselt ka võimalik.