Käsiraamat kohaliku omavalitsuse spetsialistidele



Downloaded 19.11.2026

Viimati uuendatud 21.09.2026

Sisukord

Planeeringud ja keskkonnamõju **3**
- ***Kasutatavad terminid*** **3**
- ***Juhendid ja andmebaasid*** **5**
- ***Planeeringu kooskõlastamine Keskkonnaametiga*** **8**
  - **Alates 1. juulist 2015 ehk kehtiva planeerimisseaduse alusel algatatud planeeringute kooskõlastamine** **8**
  - **Enne 1. juulit 2015 algatatud planeeringute kooskõlastamine Keskkonnaametiga** **11**
  - **Planeeringu kooskõlastamiseks esitamine** **12**
  - **Planeeringu kohta arvamuse küsimine** **13**
- ***Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine metsade majandamisele*** **14**
  - **Kuidas töötab metsaregister?** **15**
  - **Kuidas vormistada metsade majandamisele seatav kitsendus üldplaneeringusse?** **17**
- ***Keskkonnamõju hindamine*** **19**
  - **Eelhindamine** **21**
    - **Asjaomastelt asutustelt seisukoha küsimine** **23**
    - **KMH algatamata jätmise otsuse eelnõu kooskõlastamine** **23**
  - **KMH/KSH programmi / KSH väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetlus** **24**
  - **KSH eelhinnangu ja KSH algatamata jätmise otsuse näide** **25**
- ***Ehitustegevuse kooskõlastamine*** **38**
  - **Arvamuse andmine** **39**
- ***Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ja sellega seotud piirangud*** **41**
  - **Vööndid rannal ja kaldal** **43**
  - **Mis on veekogu ning milliste veekogude kaldal on ranna ja kalda kaitsevööndid?** **43**
  - **Ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoon** **45**
  - **Tingimused ehituskeeluvööndis** **51**
  - **Ehituskaitsevööndi suurendamine või vähendamine** **61**
  - **Tiheasustusalad rannal ja kaldal** **64**
  - **Supelrand** **64**
  - **Sadamad** **65**
  - **Kokkuvõte veekogudega seotud ehitistest** **66**
  - **Kallasrajal vaba liikumise tagamiseks sätestatud piirangud** **66**
  - **Järelevalve** **67**
  - **Küsimused ja vastused** **68**
- ***Välisõhk, lõhn ja müra*** **71**
  - **Välisõhk** **72**
  - **Lõhn** **73**
  - **Müra** **75**
  - **Järelevalve** **76**

Planeeringud ja keskkonnamõju

Keskkonnaministri 30. septembri 2020. aasta määruse nr 47 „Keskkonnaameti põhimäärus“ § 12 lõike 14 punkti 7 kohaselt annab Keskkonnaamet seaduses sätestatud juhtudel ja ulatuses planeeringutele kooskõlastuse.

Seega saab Keskkonnaamet planeeringu kooskõlastada üksnes seaduses sätestatud juhul. Sama põhimõte kehtib ka ehitusprojektide kooskõlastamisel – seda saab teha vaid siis, kui selleks on olemas pädevus ja õigusaktist tulenev kohustus.

- Planeerimisega soetud teemad (sh menetlusskeemid) on koondatud veebilehele **planeerimine.ee** mida haldab Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakond.

Viimati uuendatud 31.12.2024

Kasutatavad terminid

Alternatiivne võimalus/lahendus – kavandatud tegevusest erinev võimalus sama eesmärgi saavutamiseks.

Asjaomane asutus – asutus, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu.

Arendaja – isik, kes kavandab tegevust ja soovib seda ellu viia.

Eelhindamine (ingl k screening) – kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi ellu-viimisega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju esialgne hindamine, mille käigus otsustatakse KMH või KSH vajalikkuse üle. Eelhindamine koosneb eelhinnangu andmisest ning asjaomaste asutuste seisukohtade küsimisest.

Eksperdirühma liige – valdkonnaspetsialist, kes on juhteksperdi poolt kaasatud KMH/KSH eksperdirühma töösse. Ei pea omama KMH litsentsi ega vastama KeHJS § 34 nõuetele.

Juhtekspert – KMH/KSH eksperdirühma juht, kes omab KMH litsentsi ja/või vastab KeHJS § 34 nõuetele.

Järelhindamine (ing. k follow-up) – kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi

(millele on läbi viidud KMH/KSH) elluviimise mõju seire ja hindamine.

Kavandatav tegevus – toiming või oluline muutus olemasolevas toimingus, mille elluviimiseks on vaja tegevusluba.

Keskkonnameetmed – kavandatava tegevuse elluviimisega kaasneva ebasoodsa keskkonnamõju ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise ning põhjendatud juhul heastamise meetmed. Keskkonnameetmete hulka arvatakse ka keskkonnaseire.

Keskkonnamõju – kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale.

Keskkonnamõju hindamine (KMH) – kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva keskkonnale avalduva mõju hindamine.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)– strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju selgitamine, kirjeldamine ja hindamine.

KMH/KSH järelevalvaja – Kliimaministeerium või Keskkonnaamet, kelle ülesanne oli kontrollida KMH/KSH menetluse ning programmi ja aruande vastavust õigusaktide nõuetele ning teha otsus KMH/KSH programmi ja aruande heakskiitmise või heakskiitmata jätmise kohta. KMH/KSH järelevalvaja roll kaotati 01.07.2015 KeHJS-is tehtud muudatustega.

KMH/KSH aruanne – dokument, mis sisaldab KMH/KSH tulemusi.

KMH/KSH programm ja väljatöötamise kavatsus (ingl k scoping) – KMH/KSH kavandamisel koostatav dokument, milles kirjeldatakse mõju hindamise käsitlusala, hindamismetoodikat, eksperdirühma koosseisu ning mõju hindamise tulemuste avalikustamise ajakava. Planeeringute KSH lähteülesannet nimetatakse KSH väljatöötamise kavatsuseks (alates 13.01.2022 väljatöötamise kavatsuse asemel jälle programm).

Natura hindamine – kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva mõju hindamine Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkuse säilimisele ning kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele ja/või elupaikadele.

Natura eelhindamine – protseduur, mis aitab otsustada, kas kavandatav tegevus või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimine võib avaldada Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkuse säilimisele ning kaitse-eesmärgiks olevatele liikidele ja/või elupaikadele ebasoodsat mõju. Natura eelhindamine lõppeb otsusega Natura asjakohase hindamise vajalikkuse kohta.

Oluline keskkonnamõju – keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Otsustaja – tegevusloa andja.

Strateegiline planeerimisdokument – ruumilised planeeringud (nt üldplaneering, detailplaneering), valdkonna arengukavad (nt energiamajanduse arengukava, transpordi arengukava jt, arengukavade hulka ei loeta rahandus- või eelarvekava, -programmi ja –strateegiat) ning muud kavad, programmid ja strateegiad (mille koostamise kohustus tuleneb seadusest või seaduses sisalduva volitusnormi alusel antud muust õigustloovast aktist ning mille koostab või kehtestab haldusorgan või mille koostab haldusorgan ja kehtestab Riigikogu, Vabariigi Valitsus või muu haldusorgan).

Tegevusluba – ehitusluba, ehitise kasutusluba, keskkonnakompleksluba või keskkonnaluba keskkonnaseadustiku üldosa seaduse tähenduses, hoonestusluba, eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga kavandatavat tegevust lubav muu dokument.

Viimati uuendatud 15.01.2025

Juhendid ja andmebaasid

Üldised juhendid on leitavad Kliimaministeeriumi ja/või Keskkonnaameti kodulehel

- **KMH juhendmaterjalid Kliimaministeeriumi kodulehel**
- **KMH juhendid Keskkonnaameti kodulehel**
- **KSH juhendmaterjalid Kliimaministeeriumi kodulehel**
- **KSH juhendid Keskkonnaameti kodulehel**

Tabelis on nimekiri valdkondlike andmebaaside kohta, kust on võimalik leida keskkonnaalast infot, mida saab kasutada nt KMH eelhinnangu koostamiseks:

Viide ja nimetus	KOV ligipääs	Selgitus
Riigi Teataja võrguväljaanne	Avalik	Õigusaktid: seadused, nende rakendusaktid, määrused, kaitse-eeskirjad jmt.
Kliimaministeeriumi koduleht (KMH ja KSH)	Avalik	Selgitav info, juhendmaterjalid jmt.
Keskkonnaameti koduleht (KMH/KSH/ehitamine/planeerimine)	Avalik	Selgitav info, juhendmaterjalid jmt.
planeerimine.ee	Avalik	Planeerimisseaduse rakendamiseks vajalikud materjalid, juhendid, uuringud, õigusaktid ja kohtulahendid. Samuti küsimused ja selgitused.
Ehitisregister	Avalik ja ID kaardiga ametnikele	Ehitisregistri eesmärk on hoida, anda ja avalikustada teavet kavandatavate, ehitatavate ja olemasolevate ehitiste ning nendega seotud menetluste kohta.
Äriregister	Avalik ja ID kaardiga ametnikele	Teave juriidiliste isikute, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste kehtivate ning ajalooliste andmete kohta.
Kinnistusraamat	Avalik ja ID kaardiga ametnikele	Riiklik register, kuhu on kantud kõik kinnistud.
Riigi kinnisvararegister	ID kaardiga ametnikele	Registrist leiab informatsiooni riigi omandis ja kasutuses oleva kinnisvara kohta.
Rahvastikuregister	Vajalik kasutusõigus	Andmekogu, mis koondab Eesti kodanike, Eestis elukoha registreerinud Euroopa Liidu kodanike ja Eestis elamisloa või elamisõiguse saanud välismaalaste peamisi isikuandmeid.
Statistikaameti avalik teenus	Avalik	Rahvastikustatistika.
Ametlikud Teadaanded	Avalik ja ID kaardiga	Eesti Vabariigi ametlik võrguväljaanne, milles avaldatakse avalikult teatavaks tegemiseks teated, kutsed ja kuulutused.
Digitaalarhiiv (DIGAR)	Avalik	Saab otsida ajalehtedes ilmunud teateid (nt avalikustamise teateid, et kontrollida KMH menetlust).

Viide ja nimetus	KOV ligipääs	Selgitus
Keskkonnaportaal	Avalik	• Kaardirakendusega veebiportaal, mis koondab ja avalikustab eri andmekogudes hoitavaid keskkonnaandmeid. • Elusloodus, vesi, mets, välisõhk, ilm ja kliima, jäätmed, muld ja maahõive, ringmajandus, keskkonnaseire, kaugseire. • Kaardirakendus, mis võimaldab erinevaid keskkonnaobjekte üheaegselt vaadelda, teha päringuid ning vajalikke kaardikihte alla laadida edasiseks töötluseks kaarditarkvaras. • Saab paisud kaardile kuvada.
Keskkonnaotsuste infosüsteem **KOTKAS**	Avalik ja ID kaardiga	• Teave keskkonnakaitselubade kohta ning nendega seonduvad dokumendid. • KMH-de ja KSH-de register. • KMH-de avalikustamine.
Maa- ja Ruumiameti **geoportaal**	Avalik (kuid olemas ka suunatud versioon ametnikule, et näha mitteavalikku infot, näiteks I ja II kaitse-kategooria liikide kohta)	• Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega - maakonnaplaneeringud, teemaplaneeringud, detailplaneeringud. • Eri aastate kaldaerofotod (Fotoladu). • Ehitusgeoloogia - andmed geoloogia ja põhjaveetaseme kohta. • Piirkonniti olemas aluspõhi, pinnakate, hüdrogeoloogia, põhjavee kaitstus (1:50 000). Kitsenduste rakenduse abil võimalik leida katastriüksuse kitsendused. • Maaparandussüsteemide rakendus - riiklikult korrashoitavad eesvoolud, tõenäoliselt välistatud immutamine. • Looduskaitse rakendus - kaitsealused III kategooria liigid, suunatud (parooliga) rakendus - kaitsealused I ja II kategooria liigid. • Maakatte kõrgusmudel - ehitiste, metsa ja puude kõrgused, hoonete kõrgused. • Maardlate rakendus – maardlad, mäeeraldised. • Mürakaart – suuremad linnad, maanteed.
Riiklikud arengudokumendid **https://www.valitsus.ee/**	Avalik	Alalehel Strateegia „Eesti 2035“, arengukavad ja planeering võimalus tutvuda strateegiliste planeerimisdokumentidega
Radooniinfo Kliimaministeeriumi **veebilehel**	Avalik	Esmane radooniinfo (kaardid, infomaterjalid, ehituslikud meetmed jne).
Metsaregister	Avalik	Metsakorraldus ja metsainfo. Metsateatised. Võimaldab leida kaardil metsaeraldisi, katastriinfot ja nendega seotud piiranguid.
Eesti Looduse Infosüsteem **EELIS**	Kasutusõigus KAUR-ist	Kaitstavad loodusobjektid, veekogud, pärandkultuuriobjektid jmt.

Viide ja nimetus	KOV ligipääs	Selgitus
Puurkaevude andmed **VEKA**	Avalik	Info puurkaevude kohta (asukoht tihti ebatäpne).
PRIA **kaardirakendus**	Avalik	Loomakasvatushooned, põllumassiivid, poollooduslikud kooslused, vahemaade ja pindalade mõõtmine.
Keskkonnaseire infosüsteem **KESE** **Natura 2000**	Avalik Avalik	Keskkonnaseire ruumiandmed. Loodus- ja linnualade kaitse-eesmärgid ja väärtuste seisundid.

Viimati uuendatud 15.01.2025

Planeeringu kooskõlastamine Keskkonnaametiga

Planeeringu kooskõlastamisel tuleb arvestada, millal detailplaneering algatati.

Viimati uuendatud 31.12.2024

Alates 1. juulist 2015 ehk kehtiva planeerimisseaduse alusel algatatud planeeringute kooskõlastamine

Planeerimisseaduses (edaspidi „PlanS“) on iga planeeringu liigi juures eraldi sätestatud, kellega tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd ja keda tuleb planeerimismenetlusse kaasata. Koostöö lõppeb kooskõlastusega või kooskõlastamata jätmisega.

PlanS-is on nimetatud ministeeriumid ja valitsusasutused, kellega tuleb planeeringu koostamisel koostööd teha ja planeering kooskõlastada, kuid samas ei täpsustata, milliste ministeeriumite või ametitega konkreetse planeeringu liigi puhul tuleb koostööd teha või planeering kooskõlastada.

Vabariigi Valitsus on kehtestanud 17. detsembri 2015. aasta määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (edaspidi „määrus nr 133“) (vastavalt PlanS-i § 4 lg 4), mis aitab koostööd korraldada ning annab suunise, milline haldusorgan millise valdkonna eest vastutab ehk kellega tuleb planeeringu koostamisel koostööd teha ja planeering kooskõlastada.

Määruses nr 133 on esitatud avatud nimekiri, kuna seaduse ja määruse tasandil ei ole võimalik anda ammendavat loetelu kõikidest võimalikest koostöö juhtumitest.

Määruse nr 133 § 3 punkti 2 alusel tuleb Keskkonnaametiga koostööd teha ja planeering (sh vajaduse korral keskkonnamõju strateegilise hindamise ehk KSH aruanne) kooskõlastada, kui

- ✓ planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, välja arvatud määruse nr 133 § 3 punktis 3 nimetatud juhul – st juhul, kui planeeringule tehakse KSH (Keskkonnaamet ei ole kooskõlastaja, kui kooskõlastajaks on Keskkonnaministeerium);

- ✓ planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd;

- ✓ planeeringualal asub ala, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse.

Detailplaneeringu kooskõlastamise alus Keskkonnaametiga (lisaks PlanS-is ja määruses nr 133 nimetatule) tuleneb ka keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 391 lõikest 2, mille kohaselt § 391 lõikes 1 loetletud objektide vähim vajalik teeninduspiirkond määratakse detailplaneeringu kaudu, mis kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

Lisaks eeltoodule teeb põhjendatud juhul planeerimistegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu ka määruse nr 133 §-s 3 nimetamata juhtudel asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub (määruse nr 133 § 2 lg 3).

Lisaks on planeeringu heakskiidu andjal (kohaliku omavalitsuse koostatavate planeeringute puhul riigihalduse minister) õigus planeerimismenetluses määrata koostöö tegijad ja kaasatavad (vt üldplaneeringu puhul PlanS-i § 81 lg 3, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu puhul PlanS-i § 103 lg 3 ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul PlanS-i § 142 lg 4).

Planeeringu looduskaitselistel asjaoludel Keskkonnaametiga kooskõlastamine on põhjendatud näiteks juhul, kui

- ✓ planeeringuala ei hõlma kaitseala, hoiuala, püsielupaika või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndit, kuid võib oluliselt mõjutada nende alade keskkonnatingimusi;

- ✓ planeeringuga kavandatakse tegevusi I kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaigas või kasvukohas või kui elupaiga või kasvukoha lähistel kavandatav tegevus võib mõjutada leiukoha keskkonnatingimusi või tekitada üleliigseid häiringuid;

- ✓ planeeringuga kavandatakse tegevusi II kaitsekategooria kaitsealuse liigi elupaigas või kasvukohas ning planeeringulahenduse elluviimisel ei pruugi olla võimalik säilitada kaitsealuse liigi isendeid (sh planeeringuga kavandatu võib tingida liigi ümberasustamise vajaduse) või võib oluliselt mõjutada leiukoha keskkonnatingimusi.

Täiendavate koostöö tegijate määramisel (sh määruse nr 133 § 2 lg 3 alusel) tuleb alati põhjendada, miks on planeerimismenetluses vajalik teha koostööd just nende asutustega. **Planeeringu kooskõlastamiseks peab esitaja üheselt mõistetavalt ja põhjendatult välja tooma, milliste probleemide ja küsimuste lahendamiseks on konkreetsete asutustega koostöö ja kooskõlastamine vajalik.**

Kui näiteks varasema, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 17 lõike 3 punkti 3 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringu puhul määras kohalik omavalitsus teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse ning tegi seda planeeringu lähteseisukohtades, siis, arvestades määruse nr 133 § 2 lõiget 3, ei piisa enam üksnes sellest, et koostöö tegijad (planeeringut kooskõlastavad asutused) on nimetatud planeeringu lähteseisukohtades, kuid puudub koostöö tegemise vajaduse sisuline põhjendus. Sellisel juhul ei saa pidada määruse nr 133 § 2 lõike 3 alusel kehtivat kohustust täidetuks. Nii kohalik omavalitsus kui ka heakskiidu andja peavad täiendavate koostöö tegijate määramisel lähtuma planeeringu sisust ja mõtlema sellele, milliste asutuste valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb. Kindlasti tuleb vältida planeeringute n-ö igaks juhuks kooskõlastamisele saatmist, samuti dubleerimist eri asutuste vahel (nt aeg-ajalt on saadetud sama planeering nii Keskkonnaametile kui ka Kliimaministeeriumile, alati tuleb mõelda, miks see tegevus on vajalik).

Planeeringu kehtestamiseks nõusoleku saamise kohustus tuleneb ka **looduskaitseseaduse** (LKS) § 14 lõike 1 punktist 5, mille kohaselt kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta kehtestada detail- ja üldplaneeringut.

Siinkohal tuleb märkida, et LKS-i § 14 lõike 1 punktis 5 ei nähta ette, et kaitseala valitseja nõusolek tuleb saada pärast planeerimismenetluse eelnevate etappide läbimist ning vahetult enne planeeringu kehtestamist. Määruse nr 133 eelnõu seletuskiri rõhutab, et planeerimisseaduse alusel antud kooskõlastus ei asenda looduskaitseseaduse kohast nõusolekut, v.a juhul, kui see on kooskõlastuskirjas selgelt välja toodud. Seega juhul, kui planeerimisseaduse alusel on Keskkonnaamet planeeringu kooskõlastanud, kuid ei ole viidanud, et kooskõlastamisega on antud ka LKS-i § 14 lõike 1 punkti 5 kohane nõusolek, tuleb planeering esitada Keskkonnaametile uuesti LKS-i § 14 lõike 1 punkti 5 kohase nõusoleku saamiseks. Võimaluse korral antakse kooskõlastus ja nõusolek samal ajal.

Maapõueseaduse § 15 lõike 7 alusel kooskõlastatakse maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ja riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Kliimaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega, kui planeeritaval maa-alal

asub maardla või selle osa. Sellisel juhul tuleb planeering esitada kooskõlastamiseks Eesti Geoloogiateenistusele, mitte Keskkonnaametile.

Viimati uuendatud 17.01.2025

Enne 1. juulit 2015 algatatud planeeringute kooskõlastamine Keskkonnaametiga

Kui planeeringu koostamine on algatatud enne 1. juulit 2015, on planeeringu kooskõlastamise aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi „eelmine PlanS“) § 17. Eelmise planeerimisseaduse § 17 sätestab juhud, mil planeering kooskõlastatakse asjaomaste riigiasutustega, sh Keskkonnaametiga.

Eelmise PlanS-i § 17 lõike 2 kohaselt on Keskkonnaametiga kohustuslik kooskõlastada

- ✓ üldplaneering (§ 17 lg 2 p 2);
- ✓ detailplaneering järgmistel juhtudel:
  - ✓ planeeritaval maa-alal asub riikliku kaitse alla võetud maa-ala või selle kaitsevöönd või loodusobjekti kaitsevöönd;
  - ✓ planeeringuga tehakse ettepanek planeeritava maa-ala kaitse alla võtmiseks;
  - ✓ planeeritavale maa-alale või selle lähiümbrusesse jääb olemasolev või kavandatav keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse asukoht (§ 17 lg 2 p 3).

Lisaks võimaldab eelmise PlanS-i § 17 lõige 3 vajaduse korral planeeringu kooskõlastada ka teiste riigiasutustega (sh Keskkonnaametiga). Teiste asutustega kooskõlastamise vajaduse määrab valdkonna eest vastutav minister.

Eelmise PlanS-i § 17 lg 3 rakendamiseks on oluline, et planeeringu kooskõlastamise vajadus on määratud ja seda on teinud õige isik.

Ka siin kehtib looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 punkt 5, mille kohaselt ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjektil ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta kehtestada detail- ja üldplaneeringut, ning veeseaduse § 10 lõige 6, mille kohaselt määratakse vähim vajalik teeninduspiirkond detailplaneeringu kaudu, mis kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

Viimati uuendatud 17.01.2025

Planeeringu kooskõlastamiseks esitamine

Planeeringu esitab kooskõlastamiseks planeerimisalase tegevuse korraldaja, kelle ülesanne on läbi viia menetlustoimingud.

Tervitatav on planeerija soov teha Keskkonnaametiga jooksvalt planeeringu koostamise käigus koostööd, kuid planeeringut Keskkonnaametile kooskõlastamiseks planeerija ise siiski esitada ei saa. Planeeringu koostamise käigus tehtavad vajalikud menetlustoimingud on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanne. Seega, kui planeerija esitab planeeringu kooskõlastamiseks, palub Keskkonnaamet seda teha planeerimisalase tegevuse korraldajal. See tagab ühtlasi, et planeerimisalase tegevuse korraldaja on planeeringulahendusega nõus.

Keskkonnaametile tuleb planeeringu kooskõlastamiseks esitada

- ✓ kaaskiri-taotlus;
- ✓ planeering;
- ✓ keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne (kui tehakse KSH);
- ✓ Vajaduse korral muud asjakohased materjalid.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja (edaspidi „korraldaja“) peab kaaskirjas Keskkonnaametiga koostöö tegemist ja planeeringu kooskõlastamisele saatmist põhjendama (kui ei ole selged juhud, vt nt LKS-i § 14 lg 1 p 5). Kui seda ei ole tehtud, siis planeering ei kuulu kooskõlastamisele Keskkonnaametiga (puudub alus kooskõlastamise määramiseks). Keskkonnaamet saab seda küsimust vajaduse korral enne vastuskirja koostamist korraldajaga täpsustada. Sellele vaatamata, kui Keskkonnaametil on märkusi planeeringu kohta, siis on tal õigus need vajaduse korral esitada.

Enne planeeringu saatmist kooskõlastamiseks või arvamuse küsimiseks peab korraldaja materjalide nõuetele vastavuse üle kontrollima. Nt PlanS-i § 3 lõike 3 kohaselt **esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused.** Osa planeeringuid ei vasta paneerimisseaduses (sh § 3 lg-d 1–4 ning § 126) esitatud põhimõtetele ja sisunõuetele.

Keskkonnaamet analüüsib oma pädevuse piires planeeringulahenduse ja KSH aruande vastavust õigusaktide nõuetele, samuti KSH aruande sisulist piisavust (kui planeeringu koostamisel tuleb teha KSH). Lisaks sellele hindab Keskkonnaamet vajaduse korral, kas on kaalutud KSH algatamise vajalikkust vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele. Siinkohal tuleb arvestada, et planeeringule ei saa anda kooskõlastust ka siis, kui KSH aruanne ei ole nõuetele vastavalt koostatud
(vt **https://planeerimine.ee/kkk/kas-detailplaneeringu-kooskolastamisel-saab-viidata-puudustele-keskkonnamoju-strateegilises-hindamises/**).

Keskkonnaamet vaatab esitatud materjalid läbi ja otsustab planeeringu kooskõlastamise üle hiljemalt 30 päeva jooksul (kui planeeringut koostatakse eelmise PlanS-i alusel, siis ühe kuu jooksul). Kui vastust ei ole võimalik tähtaja jooksul anda, teavitab amet sellest, sh selgitades hilinemise põhjust, ning nimetab uue vastamistähtaja. Puuduvast või täpsustamist vajavast infost teavitatakse taotlejat esimesel võimalusel.

NB! Planeeringut ei loeta n-ö vaikimisi kooskõlastatuks, kui vajatakse LKS-i § 14 lõike 1 punkti 5 kohast nõusolekut. LKS-i sätetest tulenevalt on kaitsealal, hoiualal jt kaitstavatel loodusobjektidel planeerimismenetluse läbiviimisel vajalik kaitseala valitseja seisukoht (nõusolek) ehk teisisõnu ei saa Keskkonnaameti LKS-i kohase kooskõlastuse suhtes kohaldada PlanS-is sätestatud vaikimisi kooskõlastust.

Viimati uuendatud 17.01.2025

Planeeringu kohta arvamuse küsimine

Planeerimisseaduses on iga planeeringu liigi puhul sätestatud, et lisaks koostöö tegemisele (ja planeeringu kooskõlastamisele) on võimalik kaasata asutusi planeeringu koostamisse (ehk küsida planeeringu kohta arvamust).

Haldusorgani saab kaasata, kui planeering ei puuduta tema vastutusvaldkonna küsimusi ja arvamus esitatakse vaid soovi korral. Kaasamisel ei ole muid piiranguid, kuid tuleks mõelda, mis põhjusel on kaasamine vajalik ja põhjus(ed) välja tuua.

Mõistlik on saata planeering Keskkonnaametile tutvumiseks ja arvamuse saamiseks, näiteks kui

- ✓ planeeringu ülesanne on ehituskeeluvööndi vähendamine, et vältida looduskaitseseaduse (LKS) § 40 kohase ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse menetlemisel võimalikku segadust ja probleeme (nt kas kõik erandid on õigesti tõlgendatud, kas kehtiv-vähendatav ehituskeeluvööndi ulatus ja selle arvestamise lähtejoon on kantud korrektselt joonisele jne);

- ✓ III kaitsekategooria liigi leiukohtadega seotud planeering tuleks esitada Keskkonnaametile sisendi ja seisukoha küsimiseks (pigem keerukamatel juhtudel). III kaitsekategooria liikide leiukohtades peaks kohalik omavalitsus tagama liigikaitsenõuete täitmise, sh LKS-i § 55 lõige 8. On väga tervitatav, kui planeerimisprotsessi kaasatakse sel juhul liigiekspert;

- ✓ planeeringulahendus puudutab heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõudeid;

- ✓ planeeritud tegevusega kaasneb oluline põhjaveekogumi ja/või pinnaveekogumi seisundi mõjutamine või seisundiklassi muutmine;

- ✓ planeeringus on kavandatud tegevusi, mille elluviimiseks tuleb hiljem taotleda Keskkonnaametilt tegevusluba.

Sageli saadavad kohalikud omavalitsused planeeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks rohevõrgustiku tõttu. Keskkonnaamet märgib, et kehtivate õigusaktide järgi ei ole ametil õiguslikku alust teha otsuseid rohevõrgustiku kohta, mistõttu ei ole üksnes rohevõrgustiku pärast planeeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks saatmine põhjendatud.

Siiski leiab Keskkonnaamet, et rohevõrgustikku puudutavate põhimõtteliste otsuste ja oluliste muudatuste korral võib Keskkonnaamet olla planeerimismenetlusesse kaasatud ehk ta võib esitada märkusi ja ettepanekuid planeeringu kohta.

Viimati uuendatud 17.01.2025

Üldplaneeringuga kitsenduste seadmine metsade majandamisele

Planeerimisseadus võimaldab seada kitsendused, jättes valdavalt täpsustamata, mis laadi kitsendusi silmas on peetud. **Erandiks on planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktis 21 toodud võimalus, kus on väga konkreetselt öeldud, millisel juhul saab tingimusi seada lageraie langi suurusele ja raievanusele:**

„asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine“.

Metsaseadus lisab aga planeerimisseaduses toodud võimalustele ka kohustuse:

§ 231. Keskkonnaseisundi kaitseks määratud metsa majandamine

„Planeeringuga asula või elamu kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud metsa majandamisel võib kohaliku omavalitsuse üksus kokkuleppel maaomanikuga planeeringuga seada piiranguid uuendusraie tegemisel raieliigile ning lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele.“

Metsaseaduse § 231 sõnastus on peaaegu samasugune nagu planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 21 sõnastus. Nagu paljudes teisteski valdkondades, selgub lõplik tõde eri seaduste koostoimes. Seega peab planeeringuga metsade majandamisele kitsenduste seadmisel arvestama maaomanikega ja mõistlik on need kokkulepped teha ja läbirääkimised pidada planeeringu koostamise ja avalikustamise käigus.

Millele tuleks tähelepanu pöörata?

- ✓ Metsade majandamisele on võimalik planeeringuga seada kitsendusi, kuid see nõuab maaomaniku nõusolekut.
- ✓ Metsade majandamisele seatud kitsendus peab olema sõnastatud arusaadavalt ja konkreetselt.
- ✓ Tänased IT-lahendused vajavad n-ö masinloetavat sisendit ehk kitsenduste kaardikihti.

※ **Metsaregister** kasutab kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega seatud kitsenduste kaardikihti Maa- ja Ruumiameti kitsenduste portaali kaudu, mis on seotud infosüsteemiga **PLANK**

Viimati uuendatud 15.01.2025

Kuidas töötab metsaregister?

Metsaregister on metsateatiste, metsakaitseekspertiiside, erinevate välitööde menetlemise ja info

edastamise keskkond, kus on

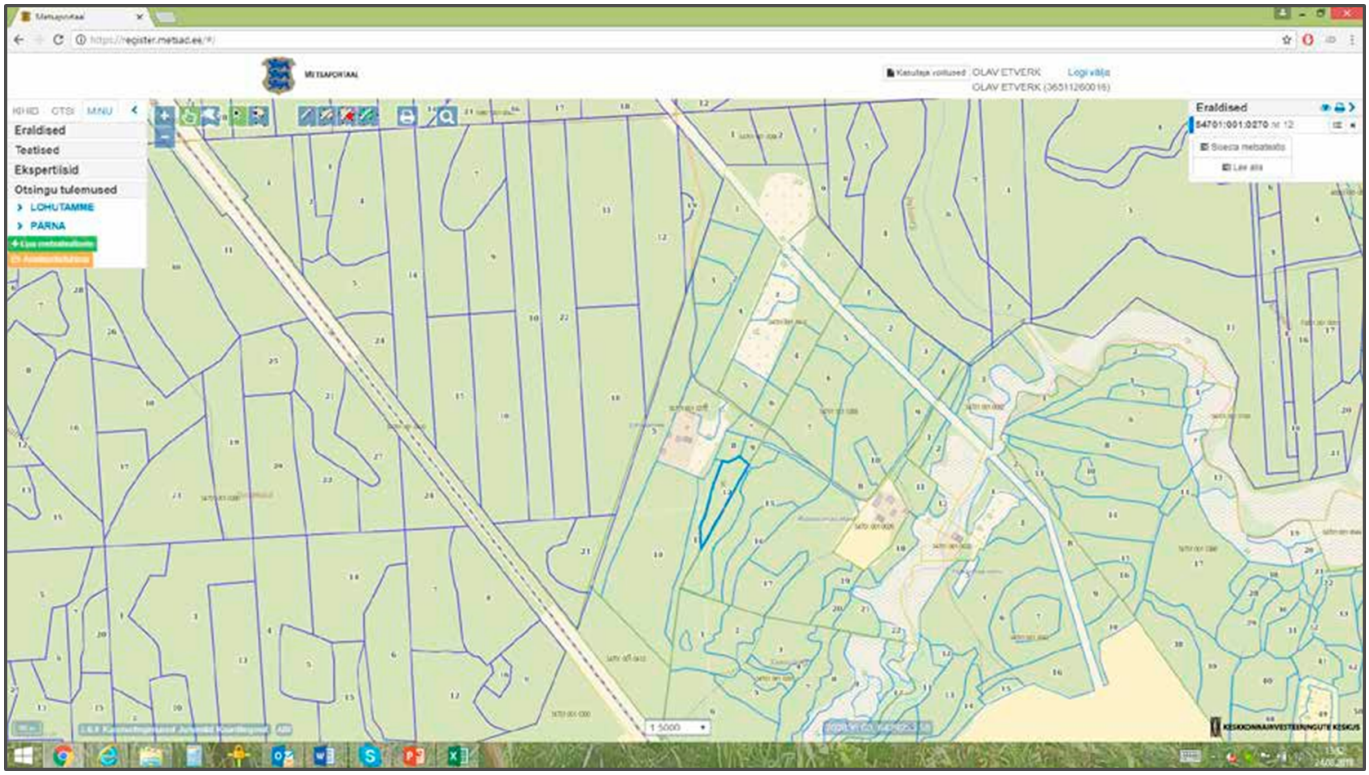
- ✓ ametniku detailvaade ja

- ✓ avalik vaade, vt **https://register.metsad.ee/**.

Otsuse tegemisel võrdleb spetsialist kavandatud raieala kattuvust erinevate registritega (eelkõige Kinnistusraamat, äriregister, rahvastikuregister, riigivara register) ja umbes 80 erineva andmekihiga registritest. Kontrollitakse, et metsateatise esitaja oleks ka omanik või ettevõttel puhul oleks volitus esindamiseks.

Kihid on valdavalt EELIS-e (Eesti elusloodeuse infosüsteemi) kihid, mis on seotud looduskaitsega, aga ka näiteks Muinsuskaitseameti kihid, Maa- ja Ruumiameti erinevate kitsenduste kihid, näiteks veekaitsevööndid, aga ka üldplaneeringud.

Kui metsaomanik logib ennast ID-kaardi abil metsaregistrisse, avaneb tal järgmine ekraanipilt:



Kui omanik valib välja enda kinnistu ja raiesse mineva eraldise (joonise keskel jämedama sinise joonega ümbritsetud eraldis), siis sinna peale klikkides saab täita metsateatise, ning kui seejärel vajutada nuppu „Saada“, on metsateatis saadetud. Seda eeldusel, et metsa inventeerimise andmed ei ole vanemad kui kümme aastat ning metsade majandamisele ei ole seatud kitsendusi (looduskaitse, muinsuskaitse, planeering jne).

Sisuliselt võrdleb süsteem eraldise andmeid ja soovitud tegevust erinevate kaardikihtidega – kontrollib, kas esineb kattumist ka mõnele (kokku üle 80) kaardikihile kantud kitsendusega. Süsteemi on programmeeritud korraldused, mida süsteem täidab erinevate kihtidega võrdlemisel leitud kattuvuse

korral (või kui kattuvusi ei esine).

Üldiselt võib tegevused jagada kolmeks:

1. planeeritud tegevus keelatakse ja saadetakse metsateatise esitajale sellekohane teade koos põhjendusega – enamasti juhtumid, kus kavandatud tegevus läheb vastuollu metsaseaduses lubatuga;
2. planeeritud tegevus lubatakse, kuid sinna lisatakse tegevuse läbiviimiseks tingimused, hoiatused või soovitused ja saadetakse metsateatise esitajale tagasi koos asjakohaste tekstidega – näiteks ajaline piirang lindude pesitsusega seoses, raieala kattumine osaliselt mõne kaitsealuse taimeliigi kasvukohaga või pärandkultuuri objektiga;
3. süsteem suunab metsateatise ametniku töölauale – alati juhtudel, kui raieala kattub näiteks kaitsealaga, aga ka planeeringuga seatud kitsendustega kattuvuse korral suunatakse metsateatis ametnikule. Sellistel juhtudel teeb otsuse ametnik (näiteks koostöös looduskaitse spetsialistidega).

2023. aastal tegi 53% otsustest metsaregistri automaatsüsteem. Metsaregistri automaatsüsteem saab otsuse teha vaid juhul, kui kavandatud raieala ei kattu mõne kitsendusi põhjustava kaardikihiga. Kõik kaitsealade metsateatised suunatakse lauamenetlusse ehk siis spetsialistile.

Viimati uuendatud 15.01.2025

Kuidas vormistada metsade majandamisele seatav kitsendus üldplaneeringusse?

Et metsaregister saaks metsaomaniku planeeritud tegevuse hindamisel arvestada ka üldplaneeringuga seatud kitsendusi, peavad need kitsendused olema kantud kaardikihile, mida metsaregister on võimeline n-ö lugema.

Metsaregister kasutab kohalike omavalitsuste (KOV) üldplaneeringutega (ÜP) seatud kitsenduste kaardikihti Maa- ja Ruumiameti kitsenduste portaali kaudu, mis on omakorda seotud PLANK-i infosüsteemiga. Eelduslikult peaks iga uus info (kitsendus) jõudma kohe ka metsaregistrisse.

Kui kavandatud raieala kattub ÜP kitsenduste kihiga, suunab süsteem metsateatise spetsialistile. Kuna kitsendused on erinevad ja neid ei ole võimalik standardida, siis peabki otsuse tegema spetsialist, mitte robot.

Näited:

- lageraie ei ole lubatud,
- kooskõlastada kohaliku omavalitsusega,
- lageraie lank ei tohi olla suurem kui ... ha jne.

Võimalik kitsendus ei ole selgelt ja kõigile osapooltele üheselt ja mõistetavalt kirjas.

Näide 1. ÜP sõnastuse osas küsisime KOV-ilt seisukohta: Kas kavandatud lageraied on kooskõlas ÜP-ga ja võime need lubada või peaksime keelama?

KOV vastus: *Käesoleval ajal kehtib XX valla territooriumil XX vallavolikogu otsusega vastu võetud XX valla üldplaneering. Kavandatud lageraied XX kinnistul kattuvad kehtivas üldplaneeringus haljasalana reserveeritud piirkonnaga (üldplaneeringu kaardil tähis H), kus planeeringu seletuskirja järgi tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine. Planeeringu kohaselt võib haljasala maale kujundada parke ja muid haljastuid kokkuleppel maaomanikuga.*

Kavandatud lageraieala asub tihedalt asustatud hoonestatud ala kõrval, kus metsamajandusliku tegevuse vastu võib avalikkus tunda kõrgendatud huvi.

Kohaliku omavalitsuse pädevuses ei ole käesoleval juhul lageraiet keelata. See tähendab, et metsa majandamine saab toimuda peamiselt vastavalt metsaseaduse ja metsamajandamiskava korrale.

Siin on vastuolu fraasides *„tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus“ ja „kohaliku omavalitsuse pädevuses ei ole käesoleval juhul lageraiet keelata“*.

Näide 2. ÜP peatükis 3.3.3.1 „Metsad“ on sätestatud: „Rohelise võrgustiku metsades raiumisel tuleb eelistada valikraie printsiipi.”

Keskkonnaameti küsimus: *Kuna üldplaneeringus ei ole üheselt välja toodud, millised raieviisid XX vallas asuvates metsades on lubatud või keelatud, ning ei ole üheselt mõistetav, kas valikraie on soovituslik või tingimuslik, palume XX vallavalitsuse seisukohta, millised raieviisid on kehtiva üldplaneeringu alusel XX vallas asuvatel metsamaadel, sh rohevõrgustikus, lubatud.*

KOV-i vastus: *Rohevõrgustikus on valikraie ainuõige raieviis; Metsaalad tuleb säilitada püsimetsadena ning eelistada nendes valikraiet; Palume võimaluse korral XX vallavalitsust raieloa taotlusest teavitada, kui selline taotlus saabub Teile, et saaksime ülevaate valla metsade olukorrast.*

Keskkonnaameti küsimus: *Valikraiet ei ole võimalik igas puistus teha. Kõnealune raieliik on lubatav vaid küpsetes metsades juhul, kui puistu rinnaspindala seda võimaldab. Palume selgitada, mida peetakse silmas püsimetsadena säilitamise all (millised raieliigid on välistatud ja millised lubatud peale valikraie, mida igas metsas ei ole võimalik teostada). 2023. aastal menetles Keskkonnaamet XX vallas 223 metsateatist.*

KOV-i vastus: *Metsades, kus ei ole võimalik valikraiet teostada, on lubatud järgmised raieliigid: turberaie, sanitaarraie, kujundusraie. (Kooskõlastamise kohta ei vastatud.)*

Esialgne sõnastus tähendas seda, et rohevõrgustiku metsades on lageraie keelatud.

Metsade majandamisele seatud kitsendus peab olema kehtestatud väga sõnaselgelt ja üheselt arusaadavalt kõikidele osapooltele – nii metsaomanikule, kohalikule kogukonnale, kohalikule omavalitsusele kui ka Keskkonnaametile.

Soovitatavad sõnastused: *ei ole lubatud, on keelatud, ei tohi olla suurem kui.*

Tuleks vältida sõnastusi: *kaaluda võiks, tuleks eelistada, võimalusel kasutada jm, kuna neid saab tõlgendada erinevalt ning seetõttu tekivad arusaamatused ja erimeelsused.*

Üldplaneeringu seletuskiri ja joonis peavad ühtima. Kui üldplaneeringu tekstis on öeldud, et lageraie on keelatud, kuid planeeringu jooniselt vastavat ala tuvastada ei õnnestu, siis ei saa kitsendusi seada.

Üldplaneeringuga seatav kitsendus metsade majandamisele peab olema hästi läbi mõeldud ja avalikustamise ajal läbi räägitud. Keskkonnaameti poole võib pöörduda ka selleks, et testida üldplaneeringu sõnastust võimaliku kitsenduse osas: kas me saame ühtemoodi aru? Kas see kitsendus on mõistlik ja arvestab ka eriolukordi, näiteks ulatuslik metsakahjustus (kuuse-kooreürask, torm). Kui KOV ütleb eesmärgi, aitab Keskkonnaamet sõnastada vahendi.

Näide halvast sõnastusest*: ümber alevi on ühe kilomeetri raadiuses lageraie keelatud. Alevi enda territooriumil vastavat keeldu ei ole.*

Millele tähelepanu pöörata, et kitsendus jõuaks PLANK-i ja sealt edasi Maa-ameti rakenduse kaudu metsaregistrisse?

PLANK-i andmekogus on loodud kihtidele klassifikaatorid,
vt **https://planeerimine.ee/digi/plank/plank-juhendid/kihtide-klassifikaatorid/**.

Andmete esitamisel tuleks konkreetsemalt määratleda esitatavad andmed kindla klassifikaatoriga, näiteks peaks tärkandmetes kirjete puhul, mis on raiepiiranguga objektid, märkima atribuudi „kihi_nimi“ vasteks „yp_kktingimus_raiepiirang“.

※ Täiendavat teavet leiab Keskkonnaameti kodulehe alajaotisest „**Metsandus**“.

Viimati uuendatud 15.01.2025

Keskkonnamõju hindamine

Igasugune inimtegevus mõjutab keskkonda, osade tegevustega kaasnev mõju võib seejuures olla oluline. Üks võimalus, kuidas ennetada negatiivseid tagajärgi, on enne tegevuse elluviimist hinnata selle mõju.

Keskkonnamõju hindamine on keskkonnakorralduslik vahend, mis on mõeldud otsustajate abistamiseks, et nii otsustajad ise kui ka teised huvitatud osapooled oskaksid hinnata otsuse tagajärgi. Keskkonnamõju hindamine viiakse läbi, kui kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega võib eeldatavalt kaasneda oluline keskkonnamõju.

Keskkonnamõju hindamise eesmärk on selgitada, kirjeldada ja hinnata kavandatava tegevuse eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise või leevendamise võimalusi, teha ettepanekuid sobivaima lahenduse leidmiseks ning võimaldada mõju hindamise tulemusi kasutada lõppotsuste tegemisel.

Keskkonnamõju hindamise saab jagada kaheks:

- **keskkonnamõju hindamine** (KMH), mis saab üldjuhul alguse tegevusloa taotluse menetlemise käigus ning mille tulemusi arvestatakse tegevusloa andmise üle otsustamisel;

- **keskkonnamõju strateegiline hindamine** (KSH), mis viiakse läbi strateegiliste planeerimisdokumentide (nt planeeringud, arengukavad, strateegiad jne) koostamisel.

KMH kitsamas tähenduses viiakse läbi, kui kavandatava tegevusega võib eeldatavalt kaasneda oluline keskkonnamõju.

KMH saab üldjuhul alguse tegevusloa taotluse menetlemisest ning selle tulemusi arvestatakse tegevusloa andmise üle otsustamisel. KMH eesmärk on anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse (ja selle alternatiivsete võimalustega kaasneva) keskkonnamõju kohta ning kavandatava tegevuse jaoks sobivaima lahendusvariandi kohta, millega on võimalik vältida või vähendada ebasoodsat mõju keskkonnale ning edendada kestlikku arengut. KMH õiguslikud alused ja korra sätestab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

KSH tehakse tõenäoliselt siis, kui koostatakse keskkonda oluliselt mõjutavaid strateegilisi planeerimisdokumente, st enne nende kehtestamist.

KSH eesmärk on arvestada kõnealuste dokumentide koostamisel ja kehtestamisel keskkonnakaalutlustega. Strateegiliste planeerimisdokumentide alla kuuluvad nt strateegiad, arengukavad, tegevuskavad, programmid, planeeringud vms dokumendid, mis vastavad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) kriteeriumitele.
Planeeringute KSH menetlust reguleerib planeerimisseadus; KSH sisunõuded (nõuded KSH aruandele

jmt) on sätestatud KeHJS-iga. Arengukavade jmt dokumentide KSH menetlust reguleerib samuti KeHJS.

Nii KMH kui ka KSH algatamised võib jagada kaheks:

- ✓ kohustuslikud algatamised (õigusaktidega nõutud) või
- ✓ kaalutlusotsusel algatamised (kaasneva mõju olulisust hinnatakse eelhindamise käigus).

Kui kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega võib eeldatavalt kaasneda oluline mõju Natura 2000 võrgustiku alale, tuleb KMH või KSH käigus läbi viia nn **Natura-hindamine.** Juhul kui kavandatav tegevus või strateegiline planeerimisdokument omab tõenäoliselt piiriülest mõju, tuleb teha **piiriülene keskkonnamõju hindamine** ehk hindamisse tuleb kaasata ka mõjutatav riik.

Kohalik omavalitsus võib KMH menetluses täita nii otsustaja (tegevusloa andja) kui ka asjaomase asutuse ülesandeid. Keskkonnaamet on KMH ja KSH menetluses kohalikule omavalitsusele asjaomase asutusena kaasatud koostööpartner.

Kohalik omavalitsus on otsustaja nt ehitusloa taotluse menetlemisel, viies läbi kogu KMH menetluse ning kontrollides KMH programmi ja aruande vastavust kehtestatud nõuetele ja sisulist piisavust. Kui otsustajaks on mõni teine asutus (nt Keskkonnaamet keskkonnalubade taotluste menetlemisel), siis esitab kohalik omavalitsus kui asjaomane asutus KMH käigus seisukohti (KMH algatamise vajalikkuse kohta KMH programmi ja aruande avaliku väljapaneku jooksul), millega saab otsustaja arvestada.

Kohalikul omavalitsusel on KSH menetluses oluline roll nii KSH algatamisel kui ka menetlemisel, küsides muuhulgas seisukohta eelhinnangu eelnõu ja KSH lähteülesande (programmi või väljatöötamise kavatsuse) kohta ning korraldades KSH menetluse.

Keskkonnaamet esitab KSH käigus seisukohad eelhinnangu eelnõu ja KSH lähteülesande (programmi või väljatöötamise kavatsuse) kohta ning kooskõlastused planeeringule ja KSH aruandele.

Enne 1. juulit 2015 algatatud KMH ja KSH menetlustes täidab Keskkonnaamet endiselt ka hindamise järelevalvaja ülesannet. Keskkonnaamet kontrollib kõikide KMH/KSH menetluste korrektsust ning hindab programmi ja aruande vastavust õigusaktide nõuetele ja sisulist piisavust.

Viimati uuendatud 24.01.2025

Eelhindamine

Õigusaktides sätestatud juhtudel tuleb teha KMH või KSH kas kohustuslikus korras või eelhindamise alusel.

KMH on kohustuslik keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg-s 1 nimetatud kavandatavate tegevuste korral ning KSH on kohustuslik **planeerimisseaduses** ning KeHJS-i § 33 lg-s 1 nimetatud strateegiliste planeerimisdokumentide korral. Nende puhul eeldatakse olulise keskkonnamõju kaasnemist ning KMH või KSH algatatakse ilma hindamise vajadust põhjendamata.

KSH on kohustuslik järgmiste planeeringuliikide puhul:

- ✓ üleriigiline planeering,
- ✓ riigi eriplaneering,
- ✓ kohaliku omavalitsuse eriplaneering,
- ✓ maakonnaplaneering,
- ✓ üldplaneering või detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS-i § 6 lg-s 1 nimetatud tegevust.

KSH on kohustuslik ka siis, kui planeeringuga kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik – sellisel juhul tuleb põhjendada KSH algatamise vajalikkust, koostades KSH eelhinnangu.

Kui KMH/KSH ei ole kohustuslik, siis tuleb keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses ja planeerimisseaduses sätestatud juhul anda eelhinnang selle kohta, kas kavandatava tegevuse või strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega võib eeldatavalt kaasneda oluline keskkonnamõju või mitte, ning kaaluda KMH/KSH algatamise või algatamata jätmise vajalikkust. Eelhinnang tuleb anda näiteks siis, kui koostatakse maakonna- või üldplaneering teemaplaneeringuna.

KMH/KSH algatamise vajalikkuse üle otsustab taotletava tegevusloa andja ehk otsustaja tegevusloa taotluse menetluse käigus või strateegilise planeerimisdokumendi (nt planeeringu) koostamise korraldaja planeerimisdokumendi koostamisel, teavitades tehtud otsusest. Eelhindamisel tuleb enne KMH/KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemist küsida asjaomastelt asutustelt seisukohta.

Viimati uuendatud 24.01.2025

Asjaomastelt asutustelt seisukoha küsimine

Kui otsustaja peab kaaluma KMH/KSH algatamise vajalikkust ja koostama eelhinnangu, siis tuleb enne KMH/KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse tegemist küsida asjaomaste asutuste seisukohta eelhinnangu eelnõu suhtes.

Seisukoha küsimise eesmärk on otsuse tegemisel arvesse võtta kõiki olulisi asjaolusid ja mõju. Asjaomaste asutuste valik sõltub sellest, milline mõju võib kaasneda kavandatava tegevuse elluviimisega – asjaomaste asutuste hulka tuleb arvata kõik asutused, keda kavandatava tegevusega kaasnev mõju puudutab.

Asjaomaste asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet või Kliimaministeerium.

Kliimaministeerium on asjaomane asutus, kui kavandatava tegevusega võib kaasneda piiriülene keskkonnamõju või kui tegevusloa andja või strateegilise planeerimisdokumendi kehtestaja on Riigikogu, Vabariigi Valitsus või ministeerium. Kõigil ülejäänud juhtudel on asjaomaseks asutuseks Keskkonnaamet. Samas on olukordi, kus asjaomaste asutuste hulka võivad kuuluda nii ministeerium kui amet – näiteks kui tegemist on piiriülese mõju hindamisega ning kavandatav tegevus avaldab eeldatavalt mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Otsustaja saadab asjaomastele asutustele KMH/KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu koos eelhinnangu eelnõuga. Otsustaja peab KMH/KSH algatamise või algatamata jätmise otsust tehes arvestama asjaomaste asutuste seisukohaga.

Keskkonnaamet analüüsib taotluse läbivaatamisel, kas kavandatava tegevusega või algatatava planeerimisdokumendiga võib eeldatavalt kaasneda oluline keskkonnamõju ning kas eelhinnangus on kõik olulised aspektid arvesse võetud. Keskkonnaamet annab hinnangu, lähtudes oma pädevusest, arvestades eelkõige mõju looduskeskkonnale.

NB! Kui KMH/KSH on kohustuslik, siis ei pea koostama eelhinnangut ega asjaomaste asutustega konsulteerima.

Viimati uuendatud 24.01.2025

KMH algatamata jätmise otsuse eelnõu kooskõlastamine

KMH algatamata jätmise otsuse eelnõu tuleb kaitstava loodusobjekti valitsejaga kooskõlastada, kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada

- ✓ Natura 2000 võrgustiku ala,
- ✓ kaitseala,
- ✓ hoiuala,
- ✓ püsielupaika või
- ✓ kaitstavat looduse üksikobjekti (KeHJS-i § 11 lg 10).

Keskkonnaameti poole pöördudes on mõistlik taotleda korraga seisukohta eelhinnangu eelnõu kohta ja kooskõlastust KMH algatamata jätmise otsuse eelnõuga.

KSH puhul analoogne kooskõlastamise kohustus puudub.

Viimati uuendatud 24.01.2025

KMH/KSH programmi / KSH väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetlus

KMH/KSH programm on KMH/KSH lähteülesanne, mis kirjeldab mõju hindamise käsitlusala, hindamismetoodikat, eksperdirühma koosseisu ja ajakava. Planeeringute KSH käigus koostati ajavahemikul 1. juuli 2015 kuni 13. jaanuar 2022 programmi asemel KSH väljatöötamise kavatsus.

KMH/KSH aruanne on dokument, mis sisaldab keskkonnamõju hindamise tulemusi. Aruande koostamisel lähtutakse programmist või väljatöötamise kavatsusest ning see peab vastama keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KMH puhul § 20, KSH puhul § 40) nõuetele.

KMH (ja ka arengukavade) programmi ja aruande ning KSH programmi koostamine ning menetlus on reguleeritud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega. Planeeringute KSH väljatöötamise kavatsuse menetlust reguleerib lisaks planeerimisseadus.

NB! 21. juunil 2024 jõustusid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muudatused, mille tulemusena loodetakse KMH menetlusi kiirendada. Näiteks ei küsita enam KMH programmi ja aruande menetluses eraldi etapina asjaomastelt asutustelt seisukohta. Asjaomased asutused saavad oma seisukoha KMH programmi või aruande kohta esitada programmi avalikustamise

ajal.

Muudatusena on KMH programm avalikustatud vähemalt 21 päeva, KMH aruanne peab endiselt olema avalikustatud vähemalt 30 päeva. Seega tasuks enne KMH menetluse algatamist vaadata Riigi Teatajas avaldatud **keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest** järele, kuidas KMH menetlus korrektselt läbi viia.

- Abimaterjale leiab nii Keskkonnaameti ja Kliimaministeeriumi kodulehelt kui ka planeerimisseaduse lahtiseletaja ehk ajaveebi lehelt **www.planeerimine.ee** (alajaotis „Ruumiline planeerimine“ –> „Mõju hindamine planeerimisel“).

- KMH/KSH programmi/väljatöötamise kavatsuse ja aruande menetluse kohta on Keskkonnaameti kodulehel **www.keskkonnaamet.ee** (alajaotis „Keskkonnakasutus, kiirgus“ –> „Keskkonnakorraldus“ -> „**Keskkonnamõju hindamine**“) eraldi alalehekülg, millel on esitatud olulisemad suunised KMH/KSH programmi ja aruande menetluse läbiviimiseks nii enne ja pärast 1. juulit 2015 algatatud KMH/KSH menetluste läbiviimiseks kui ka alates 21. juunist 2024 jõustunud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) muudatuste alusel KMH menetluse läbiviimiseks.

- Samuti on asjakohane teave kättesaadav Kliimaministeeriumi **kodulehel**. Kliimaministeeriumi kodulehe alajaotis „Mõju hindamine keskkonnale“ on jaotatud kaheks alateemaks: „Keskkonnamõju hindamine (KMH)“ ja „Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)“. Mõlema alt on leitavad nii juhendid, mõisted kui ka selgitused.

- Täiendavat teavet leiab Keskkonnameti kodulehel alajaotisest „**Keskkonnakorraldus**“.

Viimati uuendatud 24.01.2025

KSH eelhinnangu ja KSH algatamata jätmise otsuse näide

Eelhinnangu näide
Lisa X

Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

- *Alguses tuua välja õiguslikud alused, mille kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja*

anda eelhinnang ning millest see koosneb.

- ***NB! KSH vajalikkuse kaalumise ja eelhinnangu andmise alused kontrollida nii KeHJSest (KeHJS § 33 lg 2) kui ka PlanSist (§ 124 lg 6).*** *Need ei lange kohati kokku.*
- *Käesoleva näite korral eelhinnang tuleb anda ja KSH vajalikkust kaaluda KeHJS alusel.*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rae vallas asuva Kasemetsa kinnistu (registriosa nr xxxxxxx, katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx) jagamine üheks transpordimaa krundiks ja seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Tuginedes KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“1 (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetamata juhul elurajooni arendamisega.

KeHJS § 33 lõigete 3-6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning KeHJS

§ 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Hinnang:

Strateegilise planeerimisdokumendi (SPD) ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus:

- *kirjeldus, millisel määral loob SPD aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;*
- *kirjeldada lühidalt põhjusi, milleks dokumenti vaja on;*
- *käsitletavate tegevusvaldkondade kirjeldus/elluviimise etapid;*
- *käsitletava SPD perioodi algus- ja lõpuaasta (selle info alusel on edaspidi võimalik määrata mõju kestust ja olulisust).*

NB! Eelhinnangus esitatav info ei saa olla detailsem kui SPD.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi

ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus:

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik xxxx esitas taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus asuval Kasemetsa kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasemetsa kinnistu jagamine üheks transpordimaa krundiks ja seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,31 ha.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega:

Kirjeldus, millisel määral mõjutab SPD elluviimine teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit:

- *kirjeldada, milliste teiste SPD-dega (nt planeeringud, KOV arengukavad) on kavandatav dokument seotud;*
- *kas dokument on toetav või vastuolus*

(nt kõrgema taseme planeeringuga);

- *SPD asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;*
- *SPD (nt jäätmekäitluse, veekaitsega seotud SPD) tähtsus EL keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel*

Harju maakonnaplaneering 2030+: Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri xx.xx.xxxx korraldusega nr xxxx. Harju maakonnaplaneeringu kohaselt asub Kasemetsa kinnistu hajaasustusega alal. Maakonnaplaneeringus on määratud rohelise võrgustiku alad ning selle kohaselt ei asu Kasemetsa kinnistu rohevõrgustiku alal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Rae valla üldplaneering: Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae volikogu xx.xx.xxxx otsusega nr xxxx. Üldplaneering näeb alale ette perspektiivse elamumaa juhtotstarve.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas.

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituses kui ka äri- ja tootmispindade ehituses. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on suuremate perspektiivsete elamualade asukohad planeeritud:

- valla põhjaosas Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest nii itta kui läände jäävatel aladel Peetri alevikus ja Järvekülas, Assaku alevikus ja Rae külas;
- Tallinna-Tapa raudteest nii põhja- kui lõunapoole jäävatel aladel Kopli külas, Kadaka külas, Karla külas ja Lagedil;

- Jüri aleviku ümbruses Aaviku, Vaskjala ja Karla külas;
- Kautjala ja Patika külas;
- Vaida alevikus ja selle lähistel Suuresta ja Vaidasoo külas.

Detailplaneeringu ala paikneb eelpoolnimetatud alas.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

- *maa kasutus, vee kasutus, muude loodusvarade kasutus;*
- *looduskeskkonna kirjeldus (nt pinnas, veestik, taimkate, loomastik, kaitstavad loodusobjektid, Natura 2000 võrgustiku alad);*
- *heited (nt müra, vibratsioon, õhusaaste, jäätmed, nõrgvesi, jääkreostus);*
- *ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad;*
- *elanikkond.*

Planeeritav ala asub Peetri alevikus Peetri tee ääres. Planeeritav ala piirneb lõunast Peetri teega, läänest hoonestamata kinnistuga ning põhjast ja idast hoonestatud elamumaaga. Lähipiirkonnas on valdavaks viimasel kümnendil ehitatud üksik-, rida- ja korterelamud. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Peetri teelt.

Planeeritav ala moodustab Kasemetsa kinnistu, mille suurus on 3,31 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, kinnistu omanik on xxxx. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Kasemetsa kinnistul ehitisregistri andmetel hooneid ei paikne.

Geodeetilise alusplaani järgi on kinnistul üksikelamu koos kahe abihoonega. Planeeritav ala on peamiselt looduslik rohumaa. Kõrghaljastust kasvab üksikult olemasolevate hoonete ümbruses. Planeeringuala piirneb Peetri tee poolt elektrikaabelliiniga (MKL152015931).

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Ala pinnakatteks on moreen. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Alal esinevad gleistunud rähkmullad, leostunud gleimullad, küllastunud turvastunud mullad ja õhukesed madalsoomullad. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele on lähim tegutsev maardla planeeringualast 1,8 km kaugusel ida suunas (Rae kohaliku tähtsusega turbamaardla nr 11865) – teisel pool Tallinna-Tartu maanteed.

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala. Lähim registrisse kantud puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0018375 paikneb naaberkinnistul, kuid puurkavu sanitaarkaitseala ulatub planeeringualale. Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala paikneb planeeringualast loode suunal 500 m kaugusel Ülemiste järve ääres. Piirkonnas keskkonnaregistrisse kantud veekogusid ei ole.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³).

Vastavalt keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile asub lähim looduskaitsealune objekt 700 m kaugusel läänes – nahkhiirlaste elupaik. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on XXX loodusala 50 m kaugusel idas.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile paikneb planeeringualal muinsuskaitsealune objekt – asulakoht registrikoodiga xxxx koos 50 m kaitsevööndiga. Muinsuskaitseamet teavitas xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx, et on alustanud menetlust Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Kasemetsa (katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx) ja Järvepõllu (katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx) kinnistutel asuva arheoloogiamälestise Asulakoht (reg nr xxxx) kultuurimälestiseks olemise lõpetamiseks. Ettepaneku menetluse alustamiseks tegi xx.xx.xxxx arheoloogiamälestiste eksperdinõukogu. Mälestiseks tunnistatud ala on täiemahuliselt arheoloogiliselt läbi uuritud ja sellega kaotanud mälestise tunnused.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

- *Nt, kas SPD rakendamiseks kasutatakse loodusvarasid, nt maad, vett, metsa, maavara- sid jmt?*
- *Kas tekib heitmeid ja jäätmeid? Jne.*

Nagu ptk-s 3 on märgitud, lähim maardla asub planeeringualast 1,8 km kaugusel ida suunas (Rae kohaliku tähtsusega turbamaardla nr 11865) – teisel pool Tallinna-Tartu maanteed. Seega planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud loodusvaradele.

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal eeldatavalt kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnas (150-250 kBq/m³).

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala paikneb planeeringualast loode suunal 500 m kaugusel Ülemiste järve ääres, mistõttu detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne probleeme nendele.

Lähim registrisse kantud puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0018375 paikneb naaberkinnistul. Puurkaevu sanitaarkaitsealasse on eskiisjoonise järgi kavandatud autoliikluse ala. Veeseaduse § 281

lõike 1 kohaselt põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire.

Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Sõidutee vms rajamine kaevu sanitaarkaitsealasse võib ohustada avatava põhjaveekihi kvaliteeti. Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Hoonete ehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid (nt kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitatavate materjalide, vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Rajatavate hoonete energiamahukus on suur. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt ning täpsem kütteliik selgub detailplaneeringu menetluse käigus.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetsed tegevused on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga (ja ka ühiskanalisatsiooniga). Ala eeldatav veevajadus päevas on 13,5 m3 (ühe elamuühiku arvatav veevajadus päevas on 0,5 m3) ehk siis aastas 4928 m3. Ühisveevärk tagab selle vajaduse.

Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Detailplaneeringu algatamise faasis ei ole veel teada alale rajatavate hoonete täpsem soojavarustus.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Müra põhjustab tihenev autoliiklus Peetri teel. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“” II kategooria aladele seatud normtasemeid.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus maksimaalselt ca xxx m kaugusele. Eelhinnangu koostamise faasis ei ole põhjust eeldada valguse, soojuse, kiirguse ja lõhnareostuse ilmnemist.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

- *Nt, kas planeeringu rakendamise mõjud looduskeskkonnale mõjutavad omakorda inimeste tervist ja vara? Kas on ette näha avariiolukordade tekkimist ja sellega seonduvad riskid elanikele ja keskkonnale*

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Võimalik oht inimese tervisele võib avalduda ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitus- materjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohtu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur. Analoogsete arenduste mõju on enamike tegurite osas ulatunud kuni ca 100 meetri kaugusele tegevusalast. Seega võib eeldada, et ka Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus on analoogiline.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

4.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

- *Nt, kas planeeringu rakendamisega mõjutatakse kultuuripärandit? Kas maakasutusviisis võiks toimuda muutusi (pinnas ja mullastik, kas sellele võib tegevus avaldada mõju)?*

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel.

Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Nagu ptk-s 3 on märgitud, paikneb planeeringualal muinsuskaitsealune objekt – asulakoht registrikoodiga xxxx koos 50 m kaitsevööndiga. Muinsuskaitseamet teavitas xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx, et on alustanud menetlust Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Kasemetsa (katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx) ja Järvepõllu (katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx) kinnistutel asuva arheoloogiamälestise Asulakoht (reg nr xxxx) kultuurimälestiseks olemise lõpetamiseks. Ettepaneku menetluse alustamiseks tegi xx.xx.xxxx arheoloogiamälestiste eksperdinõukogu. Mälestiseks tunnistatud ala on täiemahuliselt arheoloogiliselt läbi uuritud ja sellega kaotanud mälestise tunnused. Mõju muinsuskaitsealusele objektile puudub.

4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

- *Kas planeeringu rakendamisega mõjuta- takse kaitstavaid loodusobjekte?*

Vastavalt keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile asub lähim looduskaitsealune objekt 700 m kaugusel läänes – nahkhiirlaste elupaik. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur.

Analoogsete arenduste mõju on enamike tegurite osas ulatunud kuni ca 100 meetri kaugusele tegevusalast. Seega detailplaneeringu elluviimise mõjuala ei ulatu nahkhiirlaste elupaigani ja mõju looduskaitsealusele objektile puudub.

4.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

- *Kas planeeringu elluviimisega mõjuta- takse Natura 2000 võrgustiku alasid? Tegemist on nn Natura-eelhindamisega.*
- *Vt Natura-hindamise juhendeid, nt: „* ***Juhised Natura hindamise läbiviimi- seks loodusdirektiivi artikli 6 lõike 3 rakendamiseks Eestis****“ (KeMÜ, uuendatud 2019).*

Vastavalt keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile on lähim Natura 2000 võrgustiku ala XXX loodusala 50 m kaugusel idas, jäädes planeeringu võimalikku mõjualasse.

Natura hindamine on strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev mõju hindamine Natura 2000 võrgustiku aladele. Juhul, kui planeeringualal asub Natura 2000 võrgustiku ala või Natura 2000 võrgustiku ala jääb planeeringu võimaliku mõjualasse, tuleb KSH eelhindamise ühe osana anda hinnang kavandatava tegevuse eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale, ehk läbi viia Natura eelhindamine.

Natura eelhindamise koostamisel on arvestatud 2019. aastal täiendatud juhendit „Juhised Natura hindamise läbiviimiseks loodusdirektiivi artikli 6 lõige 3 rakendamiseks Eestis“.

4.6.1. Natura eelhindamine

Informatsioon kavandatava tegevuse kohta:
Kavandatava tegevuse kirjeldus on toodud ptk-s 1.

Kavandatava tegevuse mõjupiirkonda jäävate Natura 2000 võrgustiku alade iseloomustus:
Planeeritavast alast idas, 50 m kaugusel asub XXX loodusala. Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korralduse nr 615-k „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“ lisa 1 p xxx kohaselt XXX loodusala kaitse-eesmärgiks on Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta, I lisas nimetatud elupaigatüüpide vanad loodusmetsad (9010*) ja metsastunud luited (2180) kaitse.

Vanade loodusmetsade elupaik (9010*) on väga laia mahuga elupaigatüüp, mida mujal Euroopas on hakatud nimetama läänetaigaks, hõlmab eeskätt puutumatuid või inimmõjuga vanu metsi, aga ka looduslikult uuenenud hiljutisi põlendikke katvaid nooremaid puistuid (Paal, 2007). Võimalikuks ohuteguriks on kuivenduse mõju metsa elupaigatüübis.

Metsastunud luited on looduslikud või poollooduslikud ammu rajatud ja hästi väljakujunenud puurinde struktuuriga ning iseloomuliku alustaimestu koosseisuga metsad rannikuluidetel. Puurinne ning alustaimestu on hästi välja kujunenud, põõsarinne puudub või koosneb üksikutest kadakatest (Juniperus communis) (Paal, 2007).

Kavandatava tegevuse seotus kaitsekorraldusega:
Kavandatav tegevus ei ole seotud Natura 2000 võrgustiku ala kaitsekorraldamisega ning ei aita kaudselt ega otseselt kaasa ala kaitse-eesmärkide saavutamisele.

Kavandatava tegevuse mõju prognoosimine Natura 2000 võrgustiku aladele:

Kaitse eesmärk	Hinnang mõju olulisusele
Vanad loodusmetsad (9010*)	Lähim elupaik asub planeeringualast 250 m kaugusel. Otsesed füüsilised mõjud elupaigale puuduvad. Kuna planeeringualal veerežiimi ei muudeta, on välistatud ka kaudsed mõjud elupaigale.
Metsastunud luited (2180)	Lähim elupaik asub planeeringualast 50 m kaugusel. Otsesed füüsilised mõjud elupaigale puuduvad. Elupaik ei ole veerežiimi muutuste suhtes tundlik.

Natura-eelhindamise tulemused ja järeldus:
Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks XXX loodusala kaitse-eesmärgiks olevate elupaigatüüpide vähenemine, killustamine, veerežiimi muutmine või muul viisil mõjutamine.

Arvestades kavandatava tegevuse asukohta ja iseloomu, mõjutegureid ja nende leviku ulatust, loodusala kaitse-eesmärke ja nende ohutegureid, on mõju XXX loodusala kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele välistatud.

4.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju, kuna piirkonnas puuduvad teised tegevused.

Planeeringuga kavandatu mõju ulatub ca 100 m kaugusele planeeringualast, kaasnev mõju ei ole eeldatavalt oluline. Planeeringu kohaselt rajatakse alale üksikelamud ning üks korterelamu ja osaliselt ärifunktsiooniga hoone.

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil ka elanikkonnale, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks.

Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

Puudub teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal registreeritud oluline negatiivne mõju.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

- *Pärast seisukoha küsimist tuleb KSH algatamise või algatamata jätmise otsuses kajastada, millistelt asutustelt seisukohti küsiti, millised need olid ning analüüsida ja põhjendada seisukohtade arvestamist või arvestamata jätmist.*
- *Asjaomaste asutuste seisukohtade alu- sel tuleb vajadusel täpsustada kõikide eelnimetatud alapeatükkide käsitlust.*

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega saadeti xx.xx. xxxx seisukoha kujundamiseks Rahandusministeeriumile, Keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oli xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx seisukohal, et eelhinnangu kohaselt ei ole Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamisel vajalik läbi viia KSH-d. Keskkonnaamet oli seisukohal, lähtudes teadaolevast informatsioonist, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju (sh ebasoodsat mõju XXX loodusalale), mis tingiks KSH algatamise vajalikkuse. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Muinsuskaitseamet oli xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx nõus Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja KSH algatamata jätmisega. Asulakohal reg-nr 18821 on läbi viidud täiemahulised arheoloogilised väljakaevamised, sellega seonduvalt on objekt kaotanud mälestise tunnused ning on algatatud kaitse alt maha võtmise protsess.

Rahandusministeerium oli xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx nõus detailplaneeringu KSH algatamata jätmisega ega esitanud märkusi otsuse eelnõu (sh eelhinnang) kohta.

6. Kokkuvõte

- *KSH tuleb algatada, kui SPD tegevusega võib eeldatavalt kaasneda oluline eba- soodne keskkonnamõju või eeldatavalt kaasnevat olulist keskkonnamõju ei saa välistada.*
- *KSH jätta algatamata, kui eeldatavalt ei kaasne tegevusega olulist keskkon- namõju. Vajadusel nimetada keskkon- nameetmeid, millega arvestada SPD koostamisel (mõjud on leevendatavad või ärahoitavad).*

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta kesk- konnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.
Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega

ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § xx kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Lähtudes eelhinnangu tulemustest on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. viidata vajadusele hinnata hoonete projekteerimisel radoonikaitse meetmeid ja neid rakendada lähtudes standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
2. ette näha meetmed põhjavee kaitseks;
3. läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
4. soovitame vertikaalplaneerimisega tagada sademevee hajusalt valgumine pinnasesse. Sademevee suublasse juhtimisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse § 129 lõigete 1 ja 3 tähenduses ning selliseks tegevuseks ei ole veeluba vajalik. Arvestada tuleb ka seda, et veeseaduse § 129 lõike 7 kohaselt on sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud.
5. põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Sõidutee vms rajamine kaevu sanitaarkaitsealasse võib ohustada avatava põhjaveekihi kvaliteeti. Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala;
6. detailplaneeringus tuleb ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
7. detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu).

Otsuse näide

Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik xxxx, keda esindab xxxx, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus asuval Kasemetsa kinnistul (registriosa xxxx; katastritunnus xxxxx:xxx:xxxx; pindala 3,31 ha; sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasemetsa kinnistu jagamine üheks transpordimaa krundiks ja seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamute ja ühe kuni kümne korteriga korterelamu ja osaliselt ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning

haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,31 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud perspektiivne elamumaa.

• NB! KSH vajalikkuse kaalumise ja eel- hinnangu andmise alused kontrollida nii KeHJS'ist (KeHJS § 33 lg 2) kui ka PlanS'ist (§ 124 lg 6). Need ei lange kohati kokku.
• Käesoleva näite korral eelhinnang tuleb anda ja KSH vajalikkust kaaluda KeHJS alusel.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Tuginedes KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu"2 (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetamata juhul elurajooni arendamisega.

KeHJS § 33 lõigete 3-6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lõigete 4 ja 5 sätestatud kriteeriumide alusel antud eelhinnang on esitatud käesoleva otsuse lisas xxx. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § xx kohaselt planeerimismenetluse käigus. Eelhinnangu ptk-s 6 on välja toodud, missuguste meetmetega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Käesoleva xxxx otsuse ja eelhinnangu eelnõu osas on oma seisukohad andnud Rahandusministeerium (xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx), Keskkonnaamet (xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx) ja Muinsuskaitseamet (xx.xx.xxxx), kes olid seisukohal, et detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis tingiks

KSH algatamise vajalikkuse. Rahandusministeeriumi, Keskkonnaameti ja Muinsuskaitseameti seisukohtadest tulenevalt on käesolevat otsust ning lisasid xxx vastavalt täiendatud.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § xxxx, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 10, § 31 punkti 1, § 33 lõike 2 punkti 4, § 33 lõigete 3-6, § 34 lõike 2, § 35 lõigete 3 ja 5-7, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2, xxxxxx alusel:

1. Algatada Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 3,31 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Peetri aleviku Kasemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada käesoleva otsuse lisa xxx punktis 6 nimetatud keskkonnameetmetega.
3. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes xxxxx ning Rae valla kodulehel ja kirjalikult asjaomaseid asutusi.
4. ……

Viimati uuendatud 15.01.2025

Ehitustegevuse kooskõlastamine

Väga sageli saadetakse Keskkonnaametile kooskõlastamiseks projekteerimistingimuste, ehitusloa või kasutusloa eelnõusid. Seda tehakse **ehitusseadustiku** § 31 lõike 4 punkti 1, § 42 lõike 7 punkti 1 või § 54 lõike 6 punkti 1 **alusel**. Juhime tähelepanu, et Keskkonnaametil lasub ehitustegevusega seonduva kooskõlastamise kohustus üksnes siis, kui kooskõlastamise kohustus tuleneb ka mõnest teisest õigusaktist, nt

- looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 kohaselt ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja ehk valdavalt Keskkonnaameti nõusolekuta:
    - lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda;
    - anda projekteerimistingimusi;

- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda veeluba, ehitusluba ega esitada ehitusteatist;

- puurkaevu ja -augu ehitusloa eelnõu (ehitusseadustiku § 126 lg 1) ning puurkaevu ja -augu lammutamise ehitusprojekt (ehitusseadustiku § 128 lg 2);
- maaparandussüsteemi ehitusloa eelnõu (maaparandusseaduse § 22 lg 4 p 2), kui veeseaduse § 188 lõike 1 punktis 4 nimetatud maaparandussüsteemi kavandamine või rekonstrueerimine on seotud veekoguga, mis kuulub looduskaitseseaduse § 51 lõike 2 alusel kehtestatud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse (maaparandusseaduse § 22 lg 4 p 2);
- maaparandussüsteemi uuendusprojekt juhul, kui uuendustööna kavandatakse sette eemaldamist eesvoolust, mis kattub looduskaitseseaduse § 51 lõike 2 alusel kehtestatud lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluva veekoguga (maaparandusseaduse § 46 lg 4);
- maaparandushoiukava avalikustamine. Enne avalikustamist kooskõlastatakse maaparandushoiukava Keskkonnaameti ja vesikonna territooriumil asuva kohaliku omavalitsuse üksusega (maaparandusseaduse § 57 lg 1);
- paisu rekonstrueerimistingimuste ja ehitusloa eelnõu (veeseaduse § 174 lg 2).

Muudel juhtudel puudub kohustus kooskõlastuse küsimiseks Keskkonnaametilt ning Keskkonnaamet ei saa kooskõlastust väljastada.

Viimati uuendatud 03.01.2025

Arvamuse andmine

Ehitusseadustik võimaldab küsida arvamust (nt § 31 lg 4 p 2, § 42 lg 7 p 2). Arvamuse küsimise puhul tuleb arvestada haldusmenetluse seaduse § 5 lõikes 2 esitatud põhimõtet – küsida arvamust neilt, kellelt vaja, kuid mitte n-ö igaks juhuks kõigilt.

Keskkonnaamet soovitab arvamuse küsimisel taotluses välja tuua, mis põhjusel soovitakse konkreetse asutuse (nt Keskkonnaameti) arvamust (nt millise keskkonnaprobleemi/-küsimuse tõttu).

Keskkonnaametilt tuleb küsida arvamust järgmistel juhtudel:

- ✓ riigi korrastatavate eesvoolude võimalikest hoiutöödest teavitamine (alus: maaparandusseaduse § 44 lõige 4);

- ✓ hoonestusloa taotlus ja eelnõu, et saada arvamus veeseaduses sätestatud juhtudel.

Mõistlik oleks Keskkonnaameti arvamust küsida projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmisel ka siis,

- ✓ kui on esitatud loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepanek või algatatud kaitse alla võtmise menetlus LKS-i § 9 lõike 1 tähenduses, arvestades ka LKS-i § 8 lõikega 6.

Sellisel juhul on haldusorganil (kellele on esitatud taotlus haldusakti koostamiseks, mis võib mõjutada ettepanekus nimetatud loodusobjekti seisundit) õigus peatada haldusakti koostamise menetlus. See tähendab, et LKS-i § 14 lõike 1 punktid 6–8 ei laiene otseselt projekteeritavatele kaitstavatele aladele, kuid selliste alade puhul on põhjendatud, et Keskkonnaametilt küsitakse eelnevalt arvamust projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise kohta;

- ✓ kui rajatavat ehitist kavandatakse sõltuvalt ehitise suurusest, liigist ja mõjust teatud juhtudel kaitstava ala piirile ning ehitise mõju (nt alale suunatav heide või häiringud, muutused veerežiimis ja vaadete sulgemine) võib ulatuda kaitstavale alale.

Sellisel juhul on projekteerimistingimuste ja ehitusloa eelnõu arvamuse saamiseks esitamise eesmärk saada ka hinnang, kas tegemist võib olla keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lõike 1 punkti 2 reguleerimisalasse kuuluva tegevusega, millele tuleb rakendada KeHJS-i kohast KMH eelhindamist (ning vajaduse korral täiemahulist KMH protsessi);

- ✓ kui tegevust kavandatakse
  - ✓ I kaitsekategooria liigi leiukohas,

  - ✓ kui tegevusega võib kaasneda II kaitsekategooria taime- ja seeneliikide kahjustamine LKS-i § 55 lõike 7 tähenduses või

  - ✓ tarvilik võib olla kaitsealuse liigi ümberasustamine LKS-i § 58 lõike 6 alusel või
  - ✓ kui tegevuse tulemusena võib hävida kogu III kaitsekategooria liigi elupaik LKS-i § 55

- lõike 8 tähenduses.

LKS-i § 4 lõike 1 punkti 3 kohaselt on kaitstavad loodusobjektid ka kaitsealused liigid ja kivistised. **LKS-i § 14 lõige 1 ei sea kaitsealuste liikide ja kivististe leiukohtade puhul otsest kohustust kooskõlastada projekteerimistingimuste, ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine Keskkonnaametiga.** Küll aga seavad LKS-i 8. peatükk ja § 65 mitmeid tingimusi liikide ja kivististe kaitseks, mille järgimist peavad tagama konkreetsete tegevuste teostajad või selleks vajalike lubade andjad; teatud konkreetsed tegevused (mis võivad olla otseselt seotud projekteerimistingimuste, ehitusloa või erijuhtudel ka kasutusloaga) on lubatud üksnes Keskkonnaameti nõusolekul.

Projekteerimistingimuste või ehitusloa väljastamisel tuleb seega arvestada liigi- ja kivististe kaitsenõuetega ja sel juhul võib olla põhjendatud Keskkonnaametilt arvamuse küsimine. Kindlasti tuleks Keskkonnaamet kaasata võimalikult vara siis, kui projekteerimistingimuste või ehitusloaga seotud tegevust kavandatakse I kaitsekategooria liigi leiukohas, tegevusega võib kaasneda II kaitsekategooria taimeliikide kahjustamine LKS-i § 55 lõike 7 mõttes või kui võib hävida kogu III kaitsekategooria liigi elupaik LKS-i § 55 lõike 8 mõttes või kui võib olla tarvilik kaitsealuse liigi ümberasustamine LKS-i § 58 lõike 6 alusel;

- kui tegemist on ranna või kaldaga. LKS-i § 5 lõike 3 kohaselt ei ole rand või kallas, mida kaitstakse LKS-i alusel, kaitstav loodusobjekt. See tähendab, et LKS-i 6. peatükis toodud piiranguid (sh LKS-i § 38 lõigete 3, 4 ja 5 erisuste rakendumine) peab eelkõige järgima projekteerimistingimusi või ehitusluba väljastav asutus ning nende väljastamist ei pea Keskkonnaametiga kooskõlastama. Kuna kõnealuses valdkonnas on palju tõlgendamisvõimalusi, on rannal või kaldal asuvale maale projekteerimistingimuste või ehitusloa väljastamisel koostöö Keskkonnaametiga keerukamatel juhtudel samuti oodatud;

- kui tegemist on muude erijuhtudega, tuleks tuua välja, mis küsimuses või valdkonnas Keskkonnameti arvamust soovitakse.

Viimati uuendatud 03.01.2025

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ja sellega seotud piirangud

Ülevaade ranna ja kalda kaitse temaatikast koondab Keskkonnaameti hinnangul

olulisemad ning sagedamini üleskerkivad teemad.

* allajoonitult on välja toodud 1.septembril 2026 Looduskaitseseaduse muutmisega seotud muudatused

Ehituskeeluvöönd on moodustatud veekogude äärsete alade looduslikuna säilitamiseks ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks. Ranna ja kalda kaitse-eesmärkideks on et kaitsta veekogusid inimtegevuse kahjuliku mõju eest ehituskeeluvööndi ulatuses vajaliku taimkatte puhvri abil, säilitada ranna ja kalda äärne liigirikkus ning ranna ja kalda stabiilsus, samuti tagada kõigile avalikuks kasutamiseks määratud veekogude ääres viibimise ja veekogude kasutamise võimalus.

Ranna ja kalda kaitse seaduslik alus tuleneb eelkõige looduskaitseseadusest (LKS), mille § 5 lg-te 1 ja 2 kohaselt on

- ✓ **kallas** merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi (MPS) eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd.

- ✓ Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve kaldaid nimetatakse kokkuleppeliselt **rannaks**.

Peamised ranna ja kalda kaitse põhimõtted on määratletud looduskaitseseaduse 6. ptk-s „Rand ja kallas“ ning veeseaduses (VeeS).

Looduskaitseseaduse kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3), seetõttu ei ole vajalik ehitustegevuseks saada Keskkonnaameti nõusolekut. Siiski näeb LKS piiratud juhtudel võimaluse ehitustegevuseks.

Loetletud erandite rakendamisel tuleb kõigil järgida õigusaktides määratletud ranna ja kalda kaitse põhimõtteid. Keerukamatel juhtudel on Keskkonnaametilt seisukoha, arvamuse või kooskõlastuse küsimine õigustatud.

Kaitstavatel loodusobjektidel (eelkõige kaitsealadel) **paiknevate veekogude rannal ja kaldal võivad kehtida näiteks ehitustegevusele kaitse-eeskirjaga määratavad tingimused, mis on üldreeglitest erinevad** (LKS-i § 38 lg-d 7 ja 8). Veekogude rannal ja kaldal tegutsemisele on üldreeglist erinevaid tingimusi seatud, näiteks Lahemaa rahvuspargi või Alam-Pedja looduskaitseala kaitse-eeskirjades.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on (LKS-i § 34):

- ✓ rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine (sh ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on omakorda vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine);

- ✓ inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine;

- ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning
- seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Käesolevas ülevaates on viidatud õigusaktidele 1. augusti.2024. aasta seisuga.

Viimati uuendatud 07.09.2026

Vööndid rannal ja kaldal

Veekogudel on järgmised ranna ja kalda kaitse vööndid:

- **ranna või kalda piiranguvöönd ehk PV** (LKS-i § 37 lg 3, seab piirangud reoveesette laotamisele, jäätmete käitlemisele, maavarade kaevandamisele, metsamajandamisele, mootorsõidukitega sõitmisele, tiheasustusalade moodustamisele);
- **ranna või kalda ehituskeeluvöönd ehk EKV** (LKS-i § 38 lg 3, seab piirangud ehitustegevusele);
- **ranna või kalda veekaitsevöönd ehk VKV** (VeeS-i § 119, seab piirangud ehitamisele, majandustegevusele, puu- ja põõsarinde raiele, maaharimisele, väetise ja keemilise taimekaitsevahendi kasutamisele ning sõnnikukäitlusele, maavarade ja maa-ainese kaevandamisele).

Eraldi vööndina võib käsitleda **kallasrada**, mis on avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (ehk ajutine kallasrada).

Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada (KeÜS § 38 lg 4).

Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale (KeÜS § 38 lg 7). Juurdepääsud tuleks kavandada mõistlike vahemaade järel (Riigikohus kohtuasjas **3-3-1-79-16**). Keskkonnaamet peab mõistlikuks vahemaad, mis võimaldab inimestel jalgsi liikudes veekoguni jõuda.

Viimati uuendatud 27.01.2025

Mis on veekogu ning milliste veekogude kaldal on ranna ja kalda kaitsevööndid?

Veeseaduse kohaselt on veekogu püsiv või ajutine voolava (vooluveekogu, nt jõgi, oja jm) või aeglaselt liikuva (seisva) veega (seisuveekogu-, meri, järv, veehoidla jm) täidetud pinnavorm. Siiski ei käsitleta kõiki veega täitunud pinnavorme veekogudena, mille kaldad peaksid olema looduskaitseseaduse alusel kaitstud.

Ranna ja kalda piirangud rakenduvad eelkõige neile veekogudele, mis on veekogudena kantud Eesti looduse infosüsteemi (EELIS), aga ka veel infosüsteemi kandmata, kuid põhikaardil kajastuvatele veekogudele.

Ranna ja kalda piirangud rakenduvad veekogudele, mis on loetletud veeseaduses ja on veekogudena kantud ETAK-isse (Eesti Topograafia andmekogu) ja Eesti looduse infosüsteemi (EELIS). ETAK alusel kajastatakse veekogud Eesti põhikaardil.

Veekogu kandmisel EELISesse määratletakse ka selle liik ning muud iseloomulikud andmed, millest kalda kaitsepiirangute ulatus sõltub (pindala, valgala, samuti avalik kasutatavus). Veekaitsevöönd on lisaks ka peakraavidel ja kanalitel.

Kui veekogu ei ole kantud EELISesse, siis tuleb juhtumipõhiselt välja selgitada, kas tegemist on üldse veekoguga, ning vajaduse korral taotleda andmete korrigeerimist. Andmete vastutav töötleja on Kliimaministeerium ja volitatud töötleja Keskkonnaagentuur. Andmed kuvatakse **keskkonnaportaali**s.

- Looduskaitseseaduse ja veeseaduse järgi loetakse veekogudeks ka maaparandussüsteemide eesvoolud, mille üle peetakse arvet Põllumajandusameti hallatavas **maaparandussüsteemide registris** ning mis on leitavad ka Maa- ja Ruumiameti geoportaali **maaparandussüsteemide kaardirakenduse** kaudu.

- Ranna ja kalda kaitsevööndid on kujutatud informatiivsena ka Maa-ameti geoportaali **kitsenduste kaardirakenduses**.

NB! Kitsenduste kaardirakendust saab kasutada eelkõige informatiivsel eesmärgil, kuna sellesse on küll kantud kitsendusi põhjustavad objektid (veekogud) ning üldreeglist lähtuvad kitsenduste ulatused, kuid ei ole arvestatud erisustega. Vastav märkus on toodud ka kaardirakenduses.

Metsamaa erisus EKV ulatuses

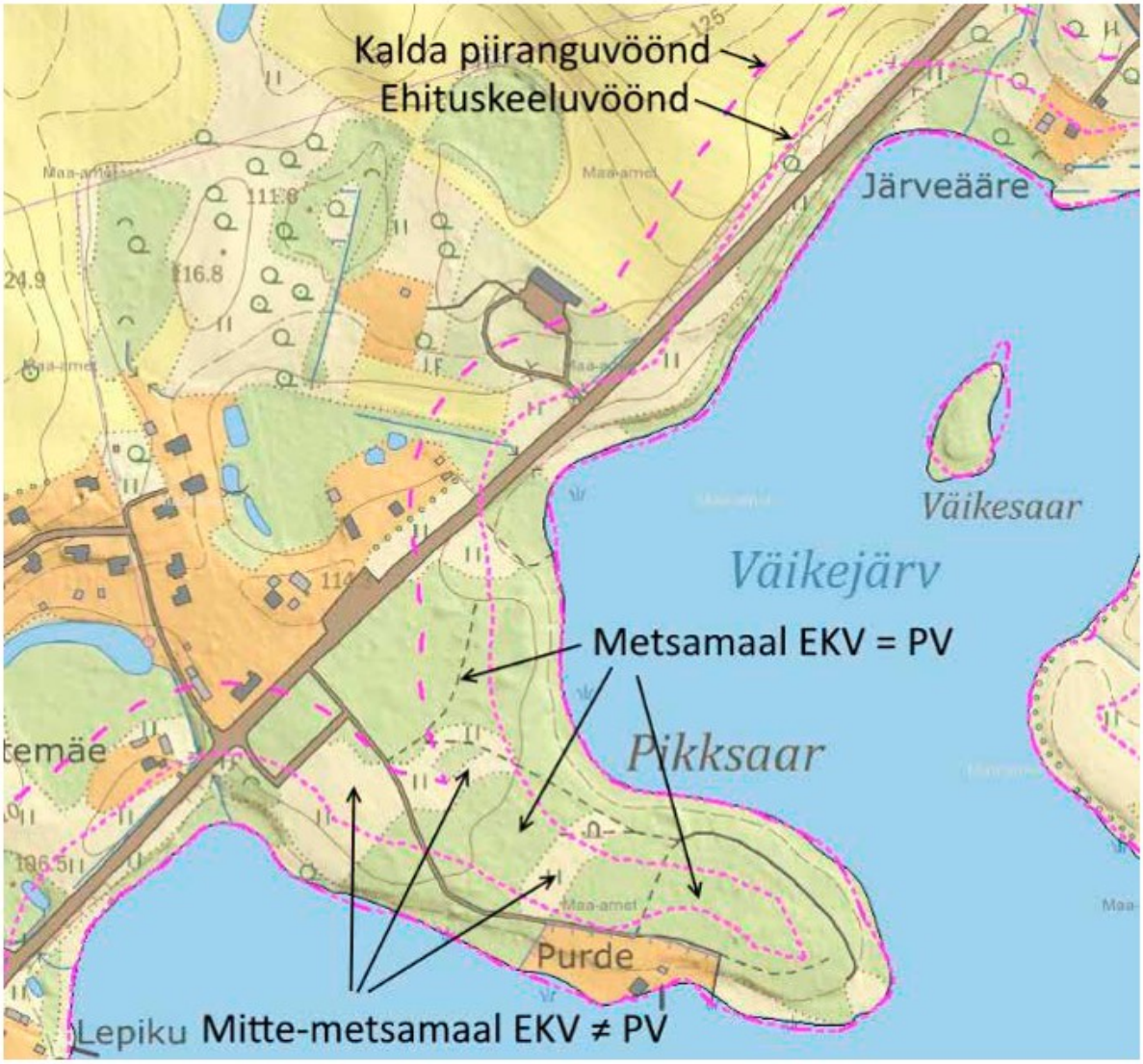
Rannal ja järve või jõe kaldal asuval metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd (EKV) ranna või kalda piiranguvööndi piirini (LKS-i § 38 lg 2).

Metsamaa (metsaseaduse § 3 lg 2) on maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest:

1. on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse;

2. on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit, ja puuvõrade liitusega vähemalt 30%.

Erandi rakendamisel ei oma tähtsust katastriüksuse sihtotstarve, kõlvik jm erisused, mis on toodud metsaseaduse § 3 lg-s 3.



Aluskaart: Maa-amet 2018

EKV metsamaa erisuse määrab üksnes metsamaa kõlvik või metsa tunnustele vastav taimestik. Metsamaa ei kao raie tegemisel.

NB! Metsamaa erisus kehtib ka tiheasustusalal.

Viimati uuendatud 07.09.2026

Ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoon

Üldtingimsed

Ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoon on (üldjuhul) põhikaardile kantud veepiir ehk tavaline veepiir (LKS-i § 35 lg 2, VeeS-i § 29 lg 3). Seda tuleb vööndite ulatuse määramisel arvestada ka juhul, kui planeeringu või projekti mõõdistusaegne veepiir erineb põhikaardile kantud veepiirist.

Looduslikud soodid ja sopistused on keskkonnaregistri kohaselt enamasti veekogu osad ning nendega tuleb piirangute määratlemisel arvestada.



Aluskaart: Maa-amet 2018

Ka ebaselgel õiguslikul alusel rajatud paadikanalid ja teised tehislikud kaevandid arvestatakse enamjaolt põhiveekogu osaks. Üldpõhimõte on, et paadikanaleid tuleks pidada ajaloolisteks, kui need on kaevatud enne ranna ja kalda kaitse seaduse kehtestamist (01.04.1995). Hiljem rajatud kanalite puhul tuleks ehitise seaduslikkuse hindamisel lähtuda selle kaevamise ajal kehtinud seadustest ning tavadest (vt ka Keskkonnaministeeriumi 11. detsembri 2013. aasta kiri nr 1-9/13/8022-2, lisainfot küsi Keskkonnaametilt). Kui on tõendeid kanali seaduslikkuse kohta või kui kanal on tagantjärele seadustatud, on võimalik taotleda Keskkonnaagentuurilt kanali eraldamist põhiveekogu küljest. Sel juhul on tegemist eraldi ehitisega, millel ehituskeeluvöönd puudub.

Erandid ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoones

Erandid tavapärases põhikaardil kujutatud veepiirist lähtuvas ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoones on kaldaastangu ala ning korduva üleujutusega veekogude rand ja kallas.

Kaldaastangu ala

Üle viie meetri kõrguse astangu puhul, mis asub tavalisest veepiirist kuni 200 meetri kaugusel, kehtivad piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd:

1. kaldaastangust kuni veepiirini ja

2. astangu ülemisest servast LKS §-s 37-38 ettenähtud vööndi ulatuses. (LKS-i § 35 lg 5)



Astang on astmekujuline, selgesti täheldatava jalami ning pervega vertikaalne või suure kaldega nõlv (Keskkonnaministeeriumi 25.05.2016 kiri nr 8-2/16/3255-2). **Astang võib koosneda mitmest astmest ning need võivad olla ka pinnase alla mattunud.**

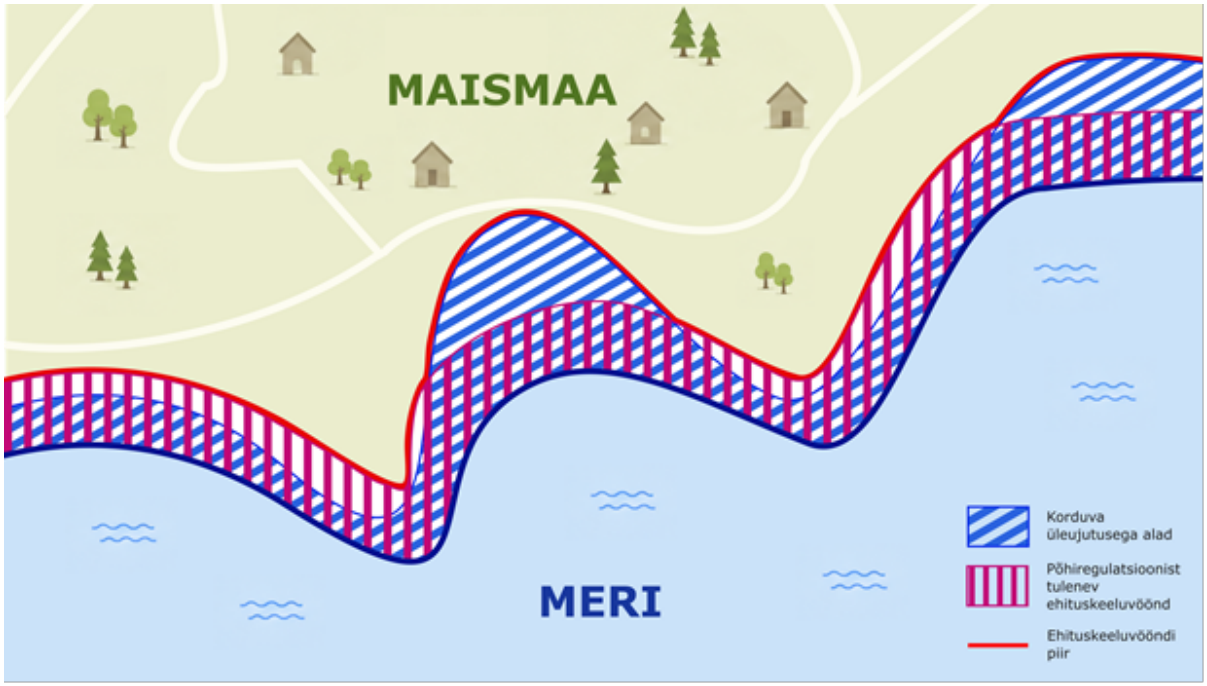
Kaldaastang ei pea olema aluspõhjakivimeid (st liiva- ja lubjakivid) avav paljand; see võib olla mattunud paljand või pinnakattesse murrutatud astang. Eelkõige tuleb arvestada looduslike pinnavormidega, mitte ehitustegevuse tulemusel tekkinud nõlvadega. Välja ei ole võimalik tuua konkreetseid nurgakraade, millest järsemat nõlva loetakse astanguks. Vaidlusalustel juhtudel tuleks konsulteerida Keskkonnaameti ja/või geoloogidega ning objektipõhiselt otsustada.

Tuleb arvestada, et LKS § 35 lg 5 kohaselt on EKV ulatuse lähtejooneks ETAK-is kantud veekogu veepiir, mitte ETAK-is olev kaldaastang. Kuna kõik astangud ei ole ETAK-isse kantud (ja seetõttu ei kajastu põhikaardil), esineb ka vastuolu, miks ei saa aluseks võtta põhikaardil olevat astangu tingmärki. Oluline on määrata, kas vaadeldav ala on aluspõhja settekivimite paljandumispiirkondades püstloodsete seintega ranna/kalda piirkonnas (nt Panga pank, Osmussaare pank), kas astangu nõlva ülemine serv on veepinnast (absol. kõrgus) üle 5 m kõrge ja kas see ülemine serv asub lähemal kui 200 m veepiirist - kui need tingimused on täidetud, on vaadeldaval alal tegemist astanguga.

Korduva üleujutusega veekogude rand ja kallas

Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja looduskaitseseaduse paragrahvides 37–38 sätestatud vööndi laiusest (LKS-i § 35 lg lg 3 ja 3^1). **Üleujutusala arvestatakse vööndi ulatusega kattuvalt ning piirangu ulatus oleneb sellest, kumb kaugemale ulatub** (reegel kehtib nii EKV kui ka piiranguvööndi arvestamisel).

Korduva üleujutusega aladel ulatuvad ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd rannal korduva üleujutusega ala ja siseveekogudel kõrgvee piirini, kui korduva üleujutusega ala ulatub kaugemale kui sätestatud vööndi laius.



Joonis. Ehituskeeluvöönd rannal LKS seletuskirja järgi

Korduva üleujutusega alad jagunevad kaheks ning neil on üleujutatava ala ehk ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoone määramisel erinev metoodika.

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALAD

SUURTE ÜLEUJUTUSALADEGA SISEVEEKOGUD

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA MERERANNAL



Kasari jõgi. Foto: H. Timm



Matsalu laht. Foto E. Sepp

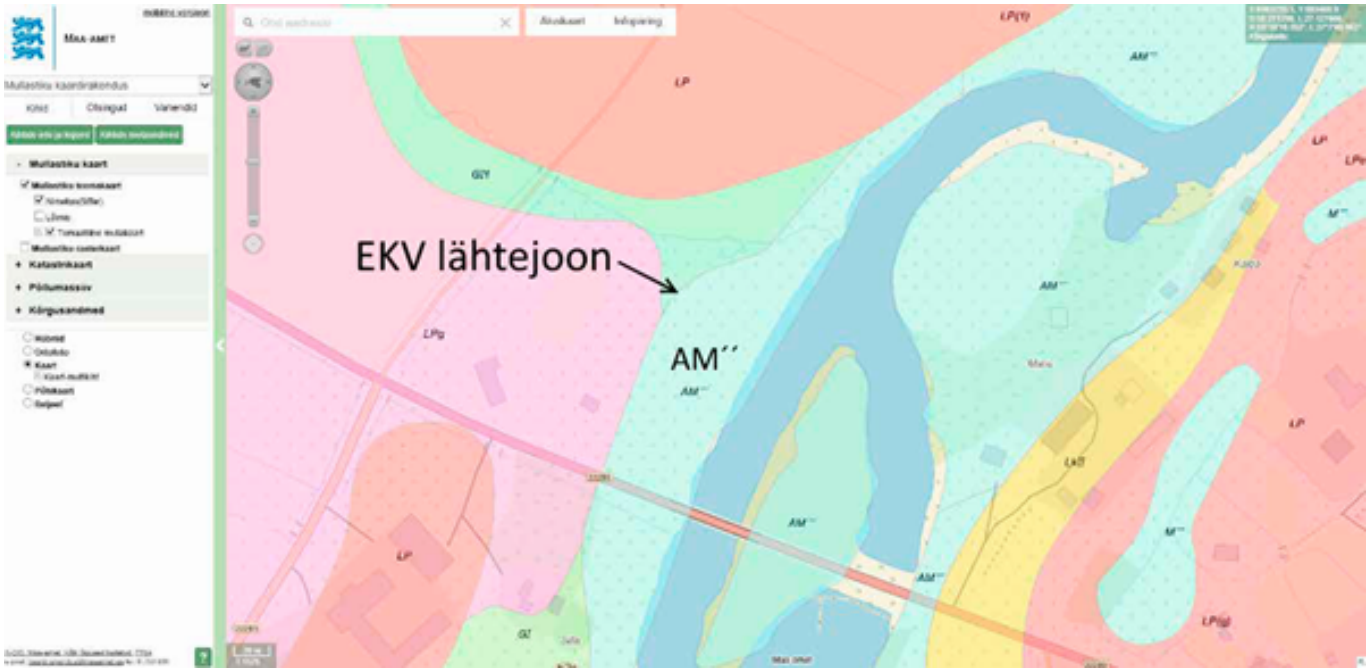
Suurte üleujutusaladega siseveekogud

Suurte üleujutusaladega siseveekogudel määratakse **kõrgveepiir** (ehk korduvalt üleujutatav ala ehk ranna ja kalda kaitsevööndite lähtejoon) keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „**Suurte üleujutusaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord**“ alusel (LKS-i § 35 lg 3).

Määruses nr 58 on nimetatud **16 veekogu või nende lõiku**, mille kaldal kõnealune erisus rakendub. Määruse nr 58 § 1 kohaselt on suurte üleujutusaladega siseveekogudel **kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir** veekogu veepiirist arvates. Enam kasutatava mullatüüpide nimestiku kohaselt on alluviaalsed soomullad võrdsustatud lammi-madalsoomuldadega (AM-mullad).

Planeerimisseaduse (PlanS) kohaselt on suurte üleujutusaladega siseveekogudel piirangute lähtejoone määramine kohaliku omavalitsuse kohustus (PlanS-i § 75 lg 1 p 9), üldplaneeringu ülesanne on märkida kõrgveepiir suurte üleujutusaladega siseveekogul.

- ※ Tavapäraselt on lammi-madalsoomuldade ulatuse ja seega piirangute lähtejoone määramisel kasutusel Maa-ja Ruumiameti geoportaali **mullastiku kaardirakenduses** toodud mullakaart.



Kui omavalitsusel esineb põhjendatud kahtlus 1960-ndatel koostatud mullakaardi ebatäpsuses, võib **üldplaneeringu koostamisel kõrgvee piiri märkimisel teatud juhtudel osutuda põhjendatuks mullauuringute tegemine.** Üldplaneeringu koostamise raames võib omavalitsus tellida asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isikult (PlanS § 4 lg 5) AM muldade leviku uuringu ning täpsustada mulla levikuala laiemalt üldplaneering ulatuses. Üldplaneering on planeeringuala terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused ning planeerimisseadus ei võimalda teistel isikutel, sh ehitamisest huvitatud isikutel üldplaneeringu koostamist suunata ega selleks ise eraldi uuringuid tellida.

Korduva üleujutusega ala mereranna

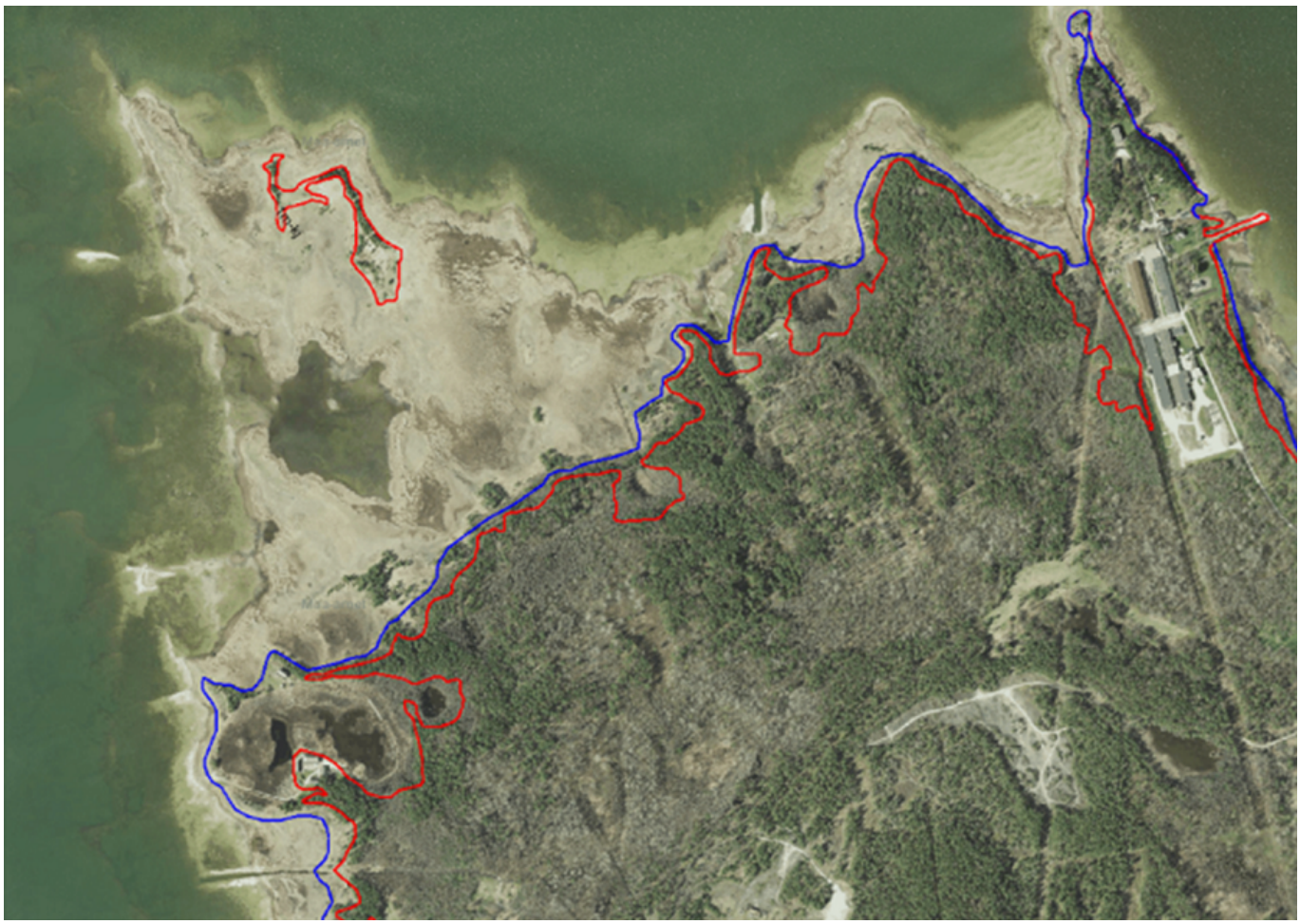
Kogu Eesti mereranniku ulatuses esineb korduv kõrgvesi, nagu näitab Keskkonnaagentuuri 2020. a analüüs „Suurte üleujutusaladega siseveekogude ja mereranniku korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine“.

Korduv kõrgvesi ulatub väga erinevale kaugusele maismaa suunas ja esineb üldiselt ühe meetri ulatuses kaldajoone kõrgusväärtusest kogu Eesti mereranniku piirkonnas. Valdavalt esinevad ulatuslikumad korduvalt üleujutatavad alad madalatel, laugetel randadel, mis teatud perioodidel (tavaliselt kevadeti ja/või sügiseti) on pikema aja vältel üleujutatud.

Korduva üleujutusega ala piir mereranna määratakse üldplaneeringuga (LKS-i § 35 lg 31, ka PlanS-i § 75 lg 1 p 9 järgi on see üldplaneeringu ülesanne). Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole looduskaitseseaduse põhimõtete kohaselt üldplaneeringus määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon (Amsterdami kõrgussüsteemi järgi üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest). Selle punkti rakendamise kohta vt ka Kliimaministeeriumi 14.10.2009 kiri nr 20-1/13095-2, 20.09.2016 kiri nr 8-2/16/6610-4 ja 29.03.2017 kiri nr 8-2/17/2189.

Korduvalt üleujutatavate alade kindlakstegemisel saab aluseks võtta eespool nimetatud kogu Eestit hõlmava analüüsi, ning täpsustada andmeid, lähtudes reaalsest olukorrast looduses konkreetsel alal (Kliimaministeeriumi 12.05.2020 teavituskiri nr 8-2/20/2084 kohalikele omavalitsustele).

Näide:



Aluskaart: Maa-amet 2024
Haapsalu linna üldplaneeringus täpsustatav ja määratud korduv üleujutusala (sinine joon).
Kõrval on nähtav ühe meetri kõrguse kaldajoone kõrgusväärtust kajastav joon (punane joon).

Korduva üleujutusega ala määramine peab lähtuma looduskaitseseaduse § 35 lg-s 4 toodud põhimõttest. Teistsuguste lahenduste (nt varem kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse kohased lahendused) puhul tuleb selgitada, mismoodi valitud lahendus on kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

Viimati uuendatud 07.09.2026

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 2^1).

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 füüsikalised omadused; ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega) **definitsioonid 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 koopiana).

Ehitusseadustiku järgi ehitise ümberehitamise ehk rekonstrueerimise alla kuuluva osaliselt või täielikult hävinud ehitise taastamiseks tuleb ranna ja kalda kaitse eesmärke 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;

1[1]) tiheasustusala 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 pool-looduslike 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 üleujutusohuga 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. Praktikas 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 olulistes 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 rüsijää 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, 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. Praktikas 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 olulistes 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 rüsijää 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, Kärdla 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, Püünsi 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 Üleujutusalade 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 elektrikilp, 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 kaalumiseta 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 riigikaitselisele 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 riigikaitselisele 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 hüdromeetriajaamasid 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 ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslikkus.”

LKS muudatusettepanekute loetelu kohaselt: erandi alusel „*saab juba hoonestatud kinnistu õuemaale väljaspool veekaitsevööndit püstitada rajatisi, mis on ehitusseadustiku alusel vabastatud ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslikkusest. Eelduseks on, et kinnistu on hoonestatud. Kuna hoonestatud kinnistul on juba inimmõju 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 igaühel (sh kinnisasja omanikul) hoolsuskohustus ja teadmiste omandamise kohustus, et keskkonnaohte 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) hüdromeetriajaama 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 nimetamata 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 ehitusteatise või ehitusloa kohustuslikkus, siis on nõusoleku andja üks asutus ehk vastavalt kas KeA või KOV. Kui tegemist on aga ehitusteatise või ehitusloa kohustusliku ehitisega, siis saab KOV väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ehitusteatise 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 inimmõjuga 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 inimmõjuga aladele. Erandi kohaldamisel peab otsustaja muuhulgas hindama, et ei teki keskkonnaohtu (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 kaitsesse. 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) kasvatus, kasutades tehnoloogiaid, mis on mõeldud nende toodangu saamiseks suuremas mahus, kui seda võimaldaksid looduslikud keskkonnatingimused. Kalakasvatus 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. Jätkuvalt peab ehitustegevust, sh ehitise laiendamist suunama ennekõike veekogust eemale, kuid kinnisasja looduslikest tingimustest, muudest ehituspiirangutest või arhitektuuriliselt võib olla põhjendatud erandjuhtudel kaalutlusotsusega 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 ehitisi laiendada mahupiiranguta. Samas LKS § 38 lõike 4 punkti 11 kohaselt ei saa väljakujunenud ehitusjoonel olevaid ehitisi laiendada veekogu suunas ning sellisel juhul ka lõike 5 punkti 12 erandit väljakujunenud ehitusjoonest veekogu poole ehitamise kaalumiseks kohaldada ei saa.

Sadamaehitisi, 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 kaalutlusotsusega 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 rajatisi, 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 eesmärke.

Keskkonnaameti kaasamine ja nõusolek on nõutav kui ehitamine toimub:

※ väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku;

※ kaitsealal (ehitamisele kohaldatakse LKS 6. peatükis, sh § 38 sätestatut, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti)

※ hoiualal (ehitamist reguleerib lisaks LKS 5. peatükk)

Viimati uuendatud 07.09.2026

Ehituskaitsevööndi suurendamine või vähendamine

Ranna ja kalda ehituskaitsevööndit (EKV) võib suurendada või vähendada, arvestades

ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (LKS-i § 40 lg 1).

Kohalik omavalitsus võib ranna ja kalda EKV-d suurendada või vähendada üldplaneeringu alusel (LKS-i § 40 lg 1 ja 2), kuid **EKV vähendamine võib kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ning väljaspool linna kui asustusüksust, alevit ja alevikku toimuda üksnes Keskkonnaameti nõusolekul** (LKS § 40 lg 3).

EKV vähendamise jaoks nõusoleku saamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile taotluse planeerimisseaduses **koos planeeringu kooskõlastamise taotlusega**: üldplaneeringu, kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu või detailplaneeringu menetluses, kui kehtestatud üldplaneering puudub (LKS-i § 40 lg-d 3 ja 4).

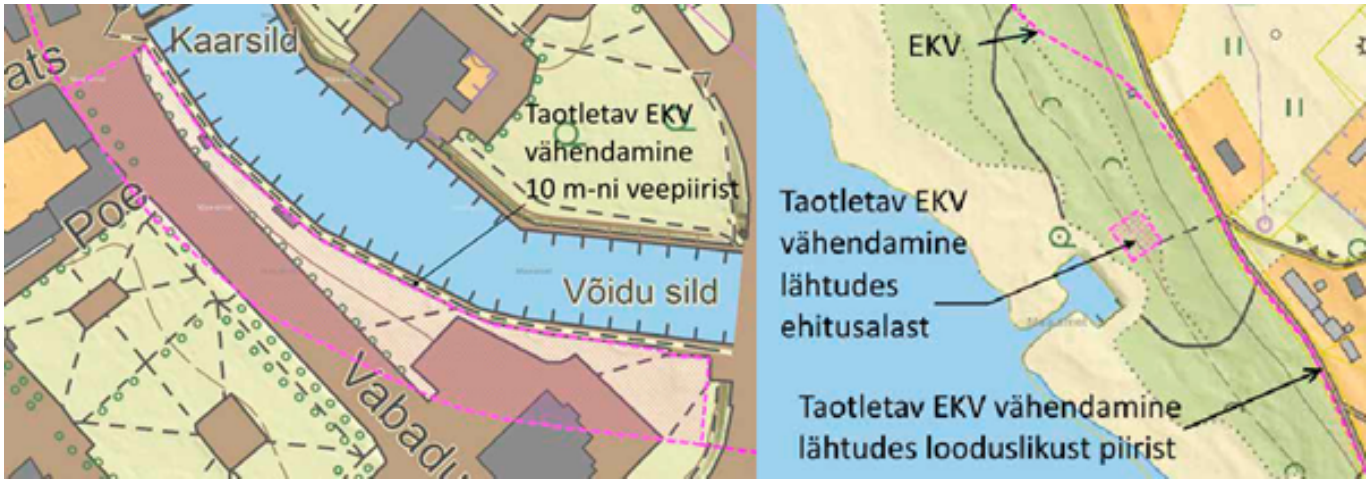
Ranna ja kalda kaitse ning sellega seotud avalike huvide kaitse teemal on Riigikontroll koostanud aruande „**Ehitustegevus ranna- ja kaldaaladel** “, milles esitatud soovitusi arvestab Keskkonnaamet EKV-d käsitlevate menetluste puhul.

Kuna paljuski taandub ranna ja kalda kaitse küsimus ehitamise lubamise ja mittelubamise üle otsustamisele, peaks üldplaneeringu koostamine olema see otsustustasand, millel määratakse veekogude kaldaid tervikuna silmas pidades ehitustingimused, aga ka muud randade ja kallaste kasutustingimused (sh avalike juurdepääsude tagamine veekogudele, veesõidukite veeskamisvõimalused, avalikud puhkealad, supelrannad ja supluskohad), arvestades avaliku arvamusega. Teatavad objektid jäävad oma ulatuse või ruumilise mõju tõttu paratamatult üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute lahendada.

LKS 01.09.2026 jõustunud redaktsiooni menetlusdokumendi „**612 SE II Muudatusettepanekute loetelu looduskaitseseaduse, jahiseaduse ja riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõu teiseks lugemiseks**“ ja Keskkonnaameti seisukohalt tuleks ranna ja kalda alade planeerimisel lähtuda põhimõttest, et EKV vähendamine on eelkõige erand, mitte võimalus. Mis tähendab, et planeerimislahenduse väljatöötamisel tuleb eelkõige lähtuda looduskaitseseaduses seatud piirangutest ning EKV vähendamist tuleks taotleda eelkõige juhtudel, kui vähendamist toetavad ranna ja kalda kaitse eesmärgid, kavandatava ehitustegevuse iseloom (ehitis on otseselt seotud ranna- või kaldavööndiga) või muud objektiivsed põhjendused.

EKV vähendamise taotlemisel peab kohalik omavalitsus esitama taotluses ka omapoolsed selgitused, kuidas planeeringulahendus arvestab ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, ning tooma välja põhjendused, miks on EKV vähendamine (ehk üldreeglist erandi tegemine) asjaomases kohas vajalik ja põhjendatud.

EKV vähendamise taotlemisel on kaks põhimõttelist tehnilist lahendust: vähendamine ühtse joonena kogu arendusalal, taotledes EKV vähendamist teatava kauguseni veepiirist (kas kauguseni meetrites või lähtudes looduslikust piirist) või vähendamine konkreetsel ehitusalal. Esimene lahendus on levinud eelkõige üldplaneeringute ja arendusalade puhul, teine pigem detailplaneeringute ning konkreetsete ehitiste puhul.



Aluskaart: Maa-amet 2018

EKV vähendamise taotluse laekumisel hindab Keskkonnaamet EKV vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja looduskaitseseaduse § 40 lg-s 1 sätestatule (LKS-i § 40 lg 5). Vajaduse korral nõustab Keskkonnaamet kohalikku omavalitsust eelnevalt varasema kogemuse ja ametisiseste juhiste põhjal. EKV vähendamise kaalumisel lähtub Keskkonnaamet konkreetsest planeeringulahendusest, mis on kavandatud vähendatava EKV-ga alale ning sellega seotud aladele. Seetõttu võib Keskkonnaamet anda nõusoleku EKV vähendamiseks ka üksnes konkreetses planeeringulahenduses esitatud lahendusele. Keskkonnaametis osalevad EKV vähendamise kaalumisel paljud eri tasandi spetsialistid ning lõpliku otsuse teeb amet juhtkonna tasandil.uda.

Näiteid EKV vähendamist toetavate asjaolude kohta:

- ✓ ehitamine tehiskattega alal;
- ✓ avalikkusele suunatud ehitised (nt mänguväljak, külaplats, puhkeala), otseselt ranna või kaldaga seotud ehitised (nt avalikud sadamad);
- ✓ ala on vahetult ümbritsetud hoonetega.

Näiteid EKV vähendamist mittetoetatavate asjaolude kohta:

- ✓ ehitamine hoonestamata katastriüksustel;
- ✓ ehitamine looduslikele kooslustele (st taimkattega aladele), sealhulgas kaitstavate liikide leiukohtadesse või looduskaitselist tähtsust omavatele elupaigatüüpidele (kaitsealadel ja hoiualadel on omaette reeglid), metsamaa raadamise vajaduse korral ka ehitamine kaitstavatele kooslustele;
- ✓ rohevõrgustiku sidususe ja terviklikkuse rikkumine;
- ✓ reljeefi ja kaldajoone oluline muutmine (üleujutatavad alad, täitmine, kuivendamine, erosioonioht);

- kalda püsivust ohustavad nõlvaprotsessid;
- ehitise sobimatus piirkonna asustusstruktuuriga;
- ehitamine olemasolevast asustusalast veekogu suunas ja olemasolevat asustusala laiendavalt piki veepiiri;
- vastuolu ranna ja kalda avaliku kasutusega, veekogule avalikku juurdepääsu piiramine;
- ehitamine on võimalik väljaspool EKV-d.

Eespool toodud näited ei ole siduvad ning nõusolek EKV vähendamiseks või nõusoleku andmisest keeldumine sõltub konkreetse planeeringuga kavandatust, kavandatuga kaasnevatest mõjudest ning arendusala keskkonnatingimustest.

EKV vähendamise nõusolek jõustub kehtestatud üld- või detailplaneeringu jõustumisel (LKS-i § 40 lg 6).

Viimati uuendatud 07.09.2026

Tiheasustusalad rannal ja kaldal

Uue tiheasustusala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud, erandi võib teha Vabariigi Valitsus kohaliku omavalitsuse ettepanekul (LKS-i § 41 lg 1).

Olemasolevat tiheasustusala võib laiendada ranna või kalda piiranguvööndis ainult Keskkonnaameti nõusolekul ja kehtestatud üldplaneeringu alusel. (LKS-i § 41 lg 2).

Tiheasustusala kavandamine ehituskeeluvööndis, kui samal ajal ei taotleta ehituskeeluvööndi vähendamist, on maaomanikele eksitav ja on vastuolus uute ehitiste ehitamise üldise keeluga ehituskeeluvööndis.

Viimati uuendatud 07.09.2026

Supelrand

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud (piiritletud) ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine (LKS-i § 42 lg 1). Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus ja supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringu või projekteerimistingimustega (LKS-i § 42 lg-d 3 ja 4).

EKV-s on lubatud ehitada supelranna teenindamiseks vajalikku rajatist ja kuni 20 m^2 suuruse aluspinnaga hoonet, mis ei ole ehitatav (ega kasutatav) majutuse eesmärgil (LKS § 38 lg 4 p 3).

Kõnealune erand kehtib üksnes nende ehitiste puhul, mis on otseselt vajalikud supelranna teenindamiseks, mitte kõigile supelrannas kui puhkealal paikneda võivatele rajatistele. Näiteks ei saa erandit rakendada veesõidukite veeskamiseks või teenindamiseks mõeldud rajatiste suhtes, kuna veesõidukite kasutamisele supluspaikades on seatud piirangud (keskkonnaministri 29.11.2002 määrus nr 67 „Veesõidukite hoidmise ja kasutamise nõuded“).

Supelrannal ei ole veekaitsevööndit (VeeS 118 lg 5 p 2)

※ Täiendavat teavet leiab Keskkonnaameti kodulehe alajaotisest „**Ehituskeeluvööndid**“.

Viimati uuendatud 07.09.2026

Sadamad

Sadama üldine asukoht, transpordivõrgustik ja infrastruktuur, sh avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldised ehituslikud tingimused ja asukoht tuleb määrata üldplaneeringuga (PlanS § 75 lg 1 p 1).

Sadamas on ehituskeeluvöönd.

Kui planeeringuga on ehitiste asukohad ja üldised ehituslikud tingimused määratud, on EKV-s on sadamaehitiste ehitamine lubatud:

Keskkonnaameti nõusolekul - väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ning kaitsealal ja hoiualal;

kohaliku omavalitsuse nõusolekul - linnas asustusüksusena, alevis või alevikus

Viimati uuendatud 07.09.2026

Kokkuvõte veekogudega seotud ehitistest

- Kui kanal on rajatud seaduslikult, siis loetakse see iseseisvaks ehitiseks ning sellele ei rakendu ehituskeeluvöönd ega piiranguvöönd.
  Kui on rajatud ebaseaduslik kanal või tehtud soodi avamine jõel, siis kuulub see põhiveekogu juurde ning kehtivad samad piirangud mis põhiveekogule.
- Veekogusse ehitamise korral (sh süvendamisel ja ainete uputamisel vette) tuleb Keskkonnaametile esitada vähemalt 30 päeva enne tegevuse alustamist veekeskkonnariskiga tegevuse registreering (VeeS-i § 196 lg 2) või peab olema saadud vee erikasutuse keskkonnaluba ehk veeluba (VeeS-i § 187) .

- Ujuvrajatiste ehitamise soovi korral hinnatakse kavandatud ehitise veesõidukõlbulikkust, reostusohutust ja kasutusotstarvet. Veekogude vee seisundi halvenemist tuleb vältida (VeeS § 33 lg 1), sest igaüks on kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hüvitama kahju, mis ta on keskkonnale tekitanud (PS § 53). Omavalitsus võib keelata veekogu seisundit kahjustava (reostava) või kasutajaid häiriva veeliiklusrajatise kasutamist (VeeS § 148 lg 1). Veealal ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma Keskkonnaameti nõusolekuta anda projekteerimistingimusi ega lubada ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, sealhulgas lubada püstitada või laiendada lautrit või paadisilda (LKS-i § 14 lg 1). Kommunikatsioonide (kanal, vesi, elekter) olemasolu korral on veekogul tegu kohtkindla ehitisega.

Foto: https://mboat.eu/home-on-water/

Vaba ehitustegevus

Lisaks ehitusseadustikus sätestatud ehitusloa või ehitisteatise kohustusega ehitistele kehtivad ehituskeeluvööndis piirangud n-ö vabale ehitustegevusele.

Viimati uuendatud 27.01.2025

Kallasrajal vaba liikumise tagamiseks sätestatud piirangud

- Kalda omanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.
- Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse või Põllumajandus- ja Toiduameti kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, nagu seda on loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks.
- Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kalda omanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav.
- Kohalik omavalitsus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale.
- Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel.

Viimati uuendatud 27.01.2025

Järelevalve

Järelevalvet tehes on mõistlik lähtuda põhimõttest, et oma haldusterritooriumil tekkivaid kohaliku elu korraldamisega seotud küsimusi lahendab eeskätt kohalik omavalitsus ise.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 65 kohaselt ei saa kohalikud omavalitsused delegeerida oma ülesandeid ja pädevust riigi valitsusasutustele. Eespool toodud põhimõtte alusel ei saa kohalik omavalitsus riiklikule järelevalvele edastada lahendamiseks selliseid juhtumeid, mille järelevalve ning lahendamine on ka kohaliku omavalitsuse pädevuses, näiteks kohaliku omavalitsuse vastu võetud ehitusmäärus vms.

Keskkonnaamet on alati valmis omavalitsuse kolleege juhtumite lahendamisel toetama ja nõustama ning vajaduse korral ka kontrollidel osalema. Juhtudel kui kohaliku omavalitsuse ametnik on sunnitud end väärteomenetlusest kohtuvälise menetlejana taandama või kui menetlejat ei ole, tuleb juhtum suunata edasi Keskkonnaametile menetlemiseks. Nõu saamiseks või arutamiseks tuleb pöörduda Keskkonnaameti piirkondliku järelevalvebüroo poole või edastada teave e-aadressil 1247@1247.ee. Kiiret reageerimist nõudvate juhtumite korral tuleb neist teada anda, helistades Riigiinfo telefonile 1247.

Ehitustegevuse puhul peab kohalik omavalitsus lähtuma põhimõttest, et rahvusparkides ning kaitsealadel võivad vastavalt kaitseala kaitse-eeskirjale vajada Keskkonnaameti nõusolekut ehitamiseks kõik ehitised, kaasa arvatud väikeehitised, mille rajamiseks pole vaja kohalikule omavalitsusele ehitusteatist esitada.

Ehituskeeluvööndisse on keelatud ehitada uusi ehitisi, mille rajamiseks pole vaja kohalikule omavalitsusele ehitusteatist esitada, nt eratee, tiik, alla 20 m2 pindalaga elamu jne.

Ühtlasi peab arvestama, et juhul kui kaitsealal on ehitis rajatud kaitseala valitseja nõusolekuta ning ehitamiseks ei ole täidetud kõik looduskaitseseaduse nõuded, siis ei pruugi ehitise seadustamine olla ka tagantjärele võimalik ning omanikul tuleb ehitis likvideerida. Sama põhimõte kehtib ka ehituskeeluvööndis ehitamise kohta, kui ehitamise puhul ei saa rakendada ühtegi erandit.

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 07.09.2026

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 looduskaitseseaduses 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 looduskaitseseadus 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 looduskaitseseaduse rikkumisena. 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 looduskaitseseaduse § 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 soovitav ehitis 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 tekitamise vältimiseks mitte lubada elamumaa sihtotstarbe määramist ehitusõiguseta 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 määratleda 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

Välisõhk, lõhn ja müra

Keskkonnaamet palub kohalikel omavalitsustel oma kooskõlastuskirjas välja tuua vastuolud maakasutuse osas (st juht- ja sihtotstarve), kui vajatakse detailplaneeringut.

Lisaks küsib Keskkonnaamet vajaduse korral infot üldplaneeringus sätestatud müratundlike alade ning võimaliku müra sihtväärtuse kohta.

Ettepanekud tegevusele piirangute kehtestamiseks või ettevõttele lisakohustuste panemiseks peavad olema põhjendatud ning proportsionaalsed.

Kui vastuväiteid ettenähtud aja jooksul ei laeku, loetakse eelnõu kooskõlastatuks.

- Täiendavat teemaga seonduvat infot leiab Keskkonnaameti kodulehe alajaotisest „**Õhusaasteluba ja aastaaruanne**“.

Viimati uuendatud 03.01.2025

Välisõhk

Välisõhk on hooneväline troposfääriõhk, välja arvatud õhk töökeskkonnas. Välisõhu kaitse olulised normatiivid, mida kohalik omavalitsus peaks teadma:

- õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused (ÕPV ja ÕSV),
- lõhnaaine esinemise häiringutase,
- müra normtasemed.

Igal juhul keskendutakse (muu hulgas) inimesele, keda õhusaaste võiks mõjutada.

- Loe lisainfot Keskkonnaameti kodulehe alajaotis "**Välisõhu kvaliteet**“.
- Loe Keskkonnaameti kodulehel toodud juhendeid alajaotis „**Õhusaasteluba ja aastaaruanne**“.

Kohalikud omavalitsused saavad kõige rohkem puhta õhu ja kvaliteetse elukeskkonna

mõttes elanike jaoks ära teha targa planeeringuga (planeeringud, mürakaardid).

Tööstus ei sobi kõrvuti elukeskkonna, koolide, lasteaedade ja muuga. Tark oleks saaste leviku mõttes arvestada ka piirkonnas valitsevate tuulesuundadega.

Keskkonnaamet saab kõige rohkem ära teha keskkonnakaitselubadega, kuid kõige alus on kehtivad normatiivid ja tark planeering. Tegevuskavad (lõhna, müra, õhusaaste kava) on tagantjärele probleemi lahendamine, mis on kohati väga keerukas.

Õhukvaliteedi piirväärtus ja sihtväärtus

Õhukvaliteedi piirväärtus (ÕPV) on saasteaine lubatav kogus välisõhu ruumalaühikus, mis tuleb saavutada kindlaksmääratud aja jooksul ja mida edaspidi ei tohi enam ületada. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Õhukvaliteedi piirväärtuse ületamise korral eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist.

Õhukvaliteedi sihtväärtus (ÕSV) on saasteaine kogus välisõhu ruumalaühikus, mis tuleb saavutada asjakohaste meetmetega, mis ei too kaasa ebaproportsionaalselt suuri kulutusi, kas kindlaksmääratud aja jooksul või võimalikult kiiresti ja mille eesmärk on parandada õhukvaliteeti ja vältida või vähendada ebasoodsat mõju inimese tervisele ja keskkonnale.

ÕPV (ja võimaluse korral ka ÕSV) peab olema tagatud väljaspool käitise tootmisterritooriumi ehk käitise toimimiseks vajalikku maa-ala, mis koosneb ühest või mitmest maaüksusest, kus paiknevad heiteallikad ja mida käitab üks või mitu käitajat.

Viimati uuendatud 07.01.2025

Lõhn

Ebameeldiva või ärritava lõhnaga aine (edaspidi „lõhnaaine“) on välisõhku väljutatav aine või ainete segu, mis võib tekitada soovimatut lõhnataju.

Lõhn on tihti väga subjektiivne nähtus, see koosneb tavaliselt erinevate ainete segust. Ühe saasteaine kaudu on seda väga raske või lausa võimatu määratleda. Inimese tervise kaitseks on kehtestatud ÕPV-d ja ÕSV-d (mis osaliselt arvestavad ka lõhnalävega) ning lõhna kui nähtust ennast ei peeta otseseks ohuks tervisele ega keskkonnale. Lõhnaaisting põhjustab pigem ebamugavust, elukvaliteedi langust jne.

※ Loe lõhna kohta täpsemalt Keskkonnaameti kodulehe alajaotisest „**Lõhn, müra**“.

Lõhnaaine esinemise häiringutase on aasta lõhnatundide osakaal kogu aasta tundidest, millest alates loetakse lõhnaaine esinemine nii häirivaks, et tuleb rakendada meetmeid. Häiringutaseme piiriks on nn vastuvõtja juures 15% aasta lõhnatundidest, st

- ✓ häiringutase on sageduspõhine ning ei arvesta lõhna iseloomu ega intensiivsust
- ✓ ja teatud osal aastast on lõhnahäiring lubatud.

Vastuvõtjaks loetakse tavaliselt elumaju, avalikke rajatisi ja hooneid, teisi ettevõtteid.

Lõhna hindamine häiringutaseme võrdluse abil

Selleks sobivad nn referentsmeetodid:

- ✓ rastermeetod (inimesed n-ö mõõdavad häiringutaset);
- ✓ lõhnaaine esinemise mudeldused (lõhnaaine heitkoguse mõõtmine/arvutus + mudeldus).

Millal ja kuidas Keskkonnaamet oma tegevuses lõhnaandmeid arvesse võtab

Mõju hindamised:

- ✓ tulem on andmesisend loamenetlusse, seega peab sisaldama piisavalt lõhnaandmeid loa menetlemiseks.

Keskkonnakaitseloa menetlused:

- ✓ tavaliselt üldisem hinnang lõhna esinemise tõenäosuse kohta;
- ✓ kaebuste korral (loa muutmine) on põhjendatud küsida lõhna mudeldust.

Häiringutaseme ületamine tehakse seaduse kohaselt kindlaks siiski vaid Keskkonnaameti lõhnakaebuste menetlemise teel.

Mis saab siis, kui häiringutaset ületatakse?

Häiringutaseme ületamine tuvastatakse alles siis, kui selle kohta kaebus esitatakse. Kaebust menetleb Keskkonnaamet, kes teeb hindamise ja otsuse. Kui häiringutase on ületatud, aga õhukvaliteedi piirväärtus mitte, siis nõutakse lõhnaaine esinemise vähendamise kava, mille käitaja esitab heakskiitmiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet küsib arvamust kava kohta ka kohalikelt omavalitsustelt.

Viimati uuendatud 03.01.2025

Müra

Välisõhus leviv müra on seaduse tähenduses inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad, sealhulgas transpordivahendid, maantee-, raudtee- ja lennuliiklus, välistingimustes kasutatavad seadmed ning keskkonnakaitseluba vajavad ettevõtted.

Seadusega on sätestatud, et müra tekitamine põhjendamatult on keelatud, ning kehtestatud müra piirnormid.

- Loe müra kohta täpsemalt Keskkonnaameti kodulehe alajaotisest „**Lõhn, müra**“.

Mõju hindamised:

- tulem
  Keskkonnakaitseloa menetlused (ainult tööstusmüra!):

- tavaliselt üldisem hinnang müra esinemise tõenäosuse kohta;

- kui on oht, et piirväärtust ületatakse, siis täpsem hinnang, sh müra mudeldus.

- on andmesisend loamenetlusse, seega peab sisaldama piisavalt müraandmeid loa menetlemiseks.

Keskkonnakaitseloa menetlused (ainult tööstusmüra!):

- ✓ tavaliselt üldisem hinnang müra esinemise tõenäosuse kohta;
- ✓ kui on oht, et piirväärtust ületatakse, siis täpsem hinnang, sh müra mudeldus.

Kui esitatud andmete põhjal selgub, et piirväärtust ületatakse, siis sellisel kujul luba anda ei saa. Käitaja peab pakkuma leevendusmeetmeid.

Viimati uuendatud 03.01.2025

Järelevalve

Nagu juba eelnevalt märgitud, saab kohalik omavalitsus aidata kaasa puhta õhu tagamisele ja müra vältimisele, planeerides teadlikult ning tehes koostöös Keskkonnaametiga ettevõtetele normatiivide kehtestamise vallas.

Lõhnahäiringute puhul tuleb neist teavitada, helistades Riigiinfo telefonile 1247. Oluline on meeles pidada, et ebameeldiva lõhna olemasolu ei pruugi alati tähendada otsest ohtu inimeste tervisele või keskkonnale üldiselt.

Müra valdkonnas on pädev järelevalveasutus Terviseamet, seega tuleb müraga seonduvad kaebused esitada Terviseametile.

Viimati uuendatud 03.01.2025