KESKKONNAAMET

Ehituskeeluvöönd looduskaitseseaduses alates 01.09.2026

Anne Sula

looduskasutuse osakond, peaspetsialist

24.08.2026

Muutub veekogu kaitsevööndite ulatuse arvestus

veekogude kaitsevööndite laius ei muutu, aga…

… kui siiani liideti kaitsevöönd üleujutusalale, siis nüüd…

mõõdetakse kõikide kaitsevööndite laius põhikaardi veepiirist

veekogude kaitsevööndidid kattuvad üleujutusalaga

Veekaitsevöönd

Veekaitsevööndi ulatus ja piirangud viiakse veeseadusesse.
Veekaitsevööndit hakatakse mõõtma veepiirist (§ 35 lg 1 p 3)

Muutub veekogu kaitsevööndite ulatuse arvestus

Korduva üleujutusega aladel määrab EKV ulatuse see, **kas kaugemale ulatub üleujutusala (selle puudumisel 1 m samakõrgusjoon) või tavaline EKV** (LKS § 37 lg 1^1; 1^2; § 38 lg 1^1; 1^2)

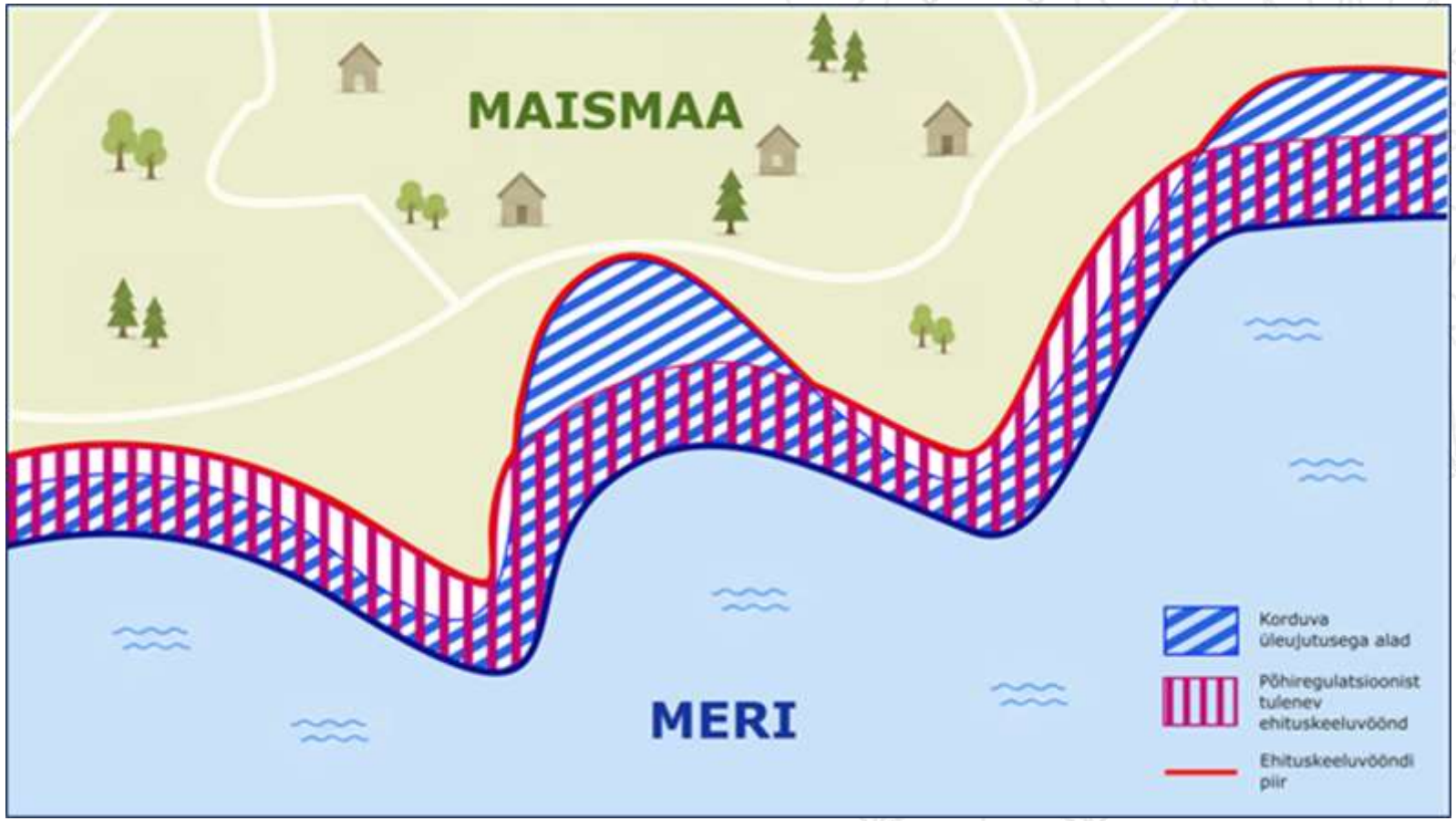
Tee nii:

1) vaata põhikaardil, kas veepiirist ulatub kaugemale korduv üleujutusala või tavaline EKV;

2) kaugemale sisemaale ulatuv kitsendus ongi EKV piir

Sama põhimõte kehtib piiranguvööndi määramisel

Kui on keeruline, vaatame järgmisel slaidil ükshaaval ...



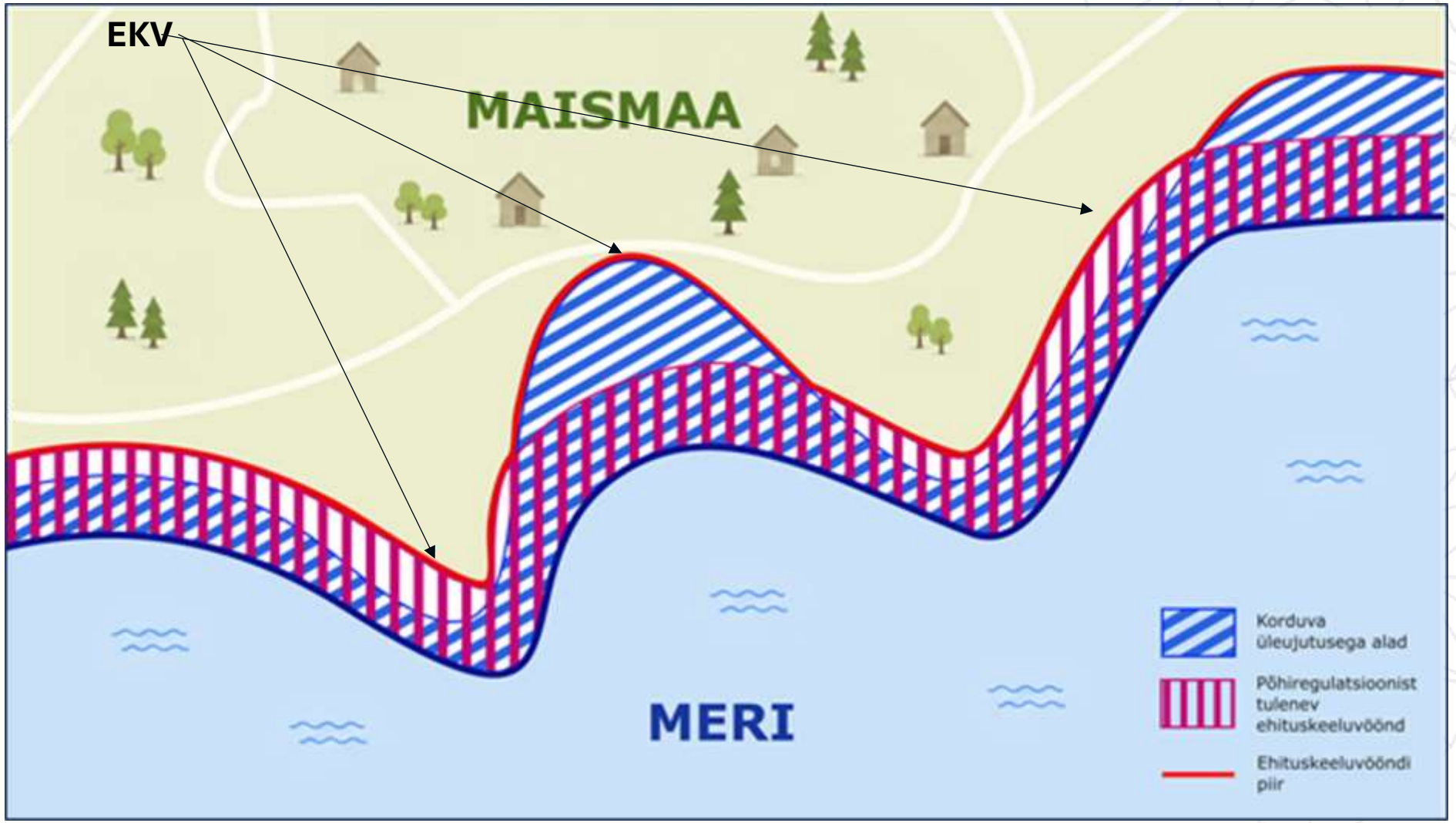
Keskkonnaamet

Kui kaugele ulatub ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd?

Korduva üleujutusega alad on määratud üldplaneeringutes (*ÜP*) või tuleb lähtuda 1 m samakõrgusjoonest mererannal, kui ÜPs pole korduvat üleujutusala määratud...

Kui kaugele ulatub ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd?

Otsi juurde LKSist tulenev tavapärane EKV ulatus ja vaata, milline piirang ulatub kaugemale sisemaale.



Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (1.)

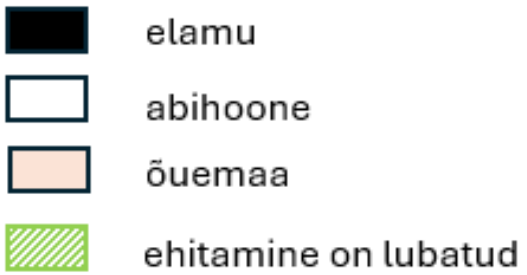
Ehitada võib:

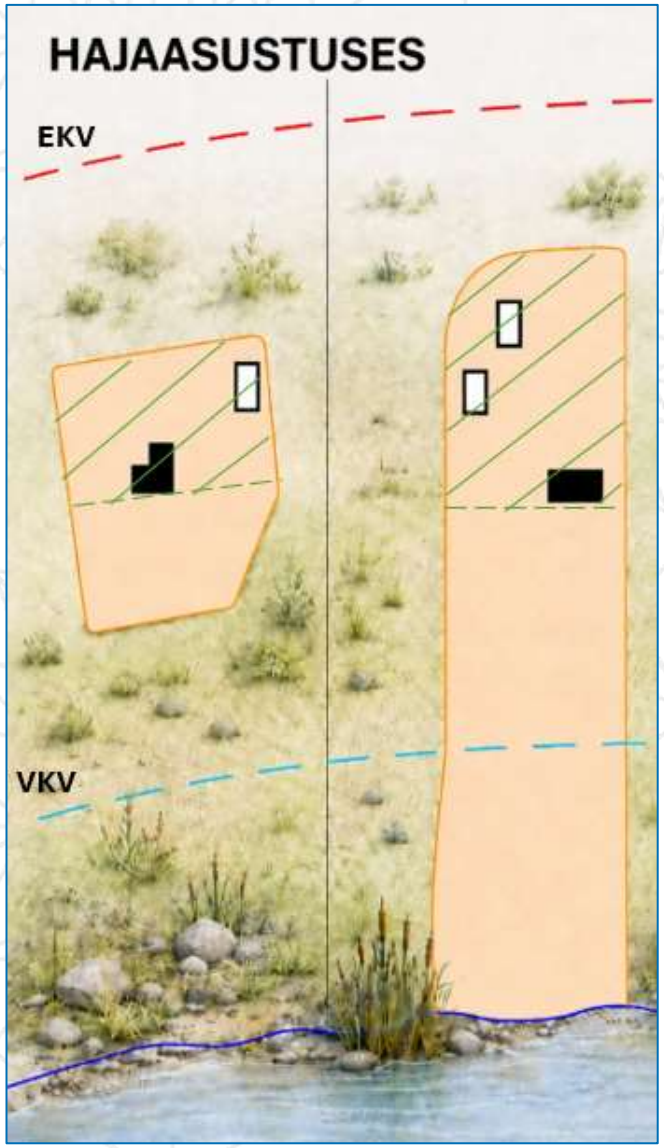
1) **hajaasustuses** olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud **<u>hoonest</u>** maismaa suunas või samale kaugusele uue ehitise või olemasoleva ehitise laienduse, mis ei asu veeseaduse kohases veekaitsevööndis. (LKS § 38 lg 4 p 1)

„On oluline, et ei ehitataks veekogule lähemale“.

Ehitada tohib
- kui olemas on elamu;
- ainult õuemaa kõlvikule;
- veekogust lähima hoone kaugusele või sellest sisemaa poole;
- veekogule lähim hoone on õiguspäraselt ehitatud
- ainult väljapoole veekaitsevööndit.

Näide:





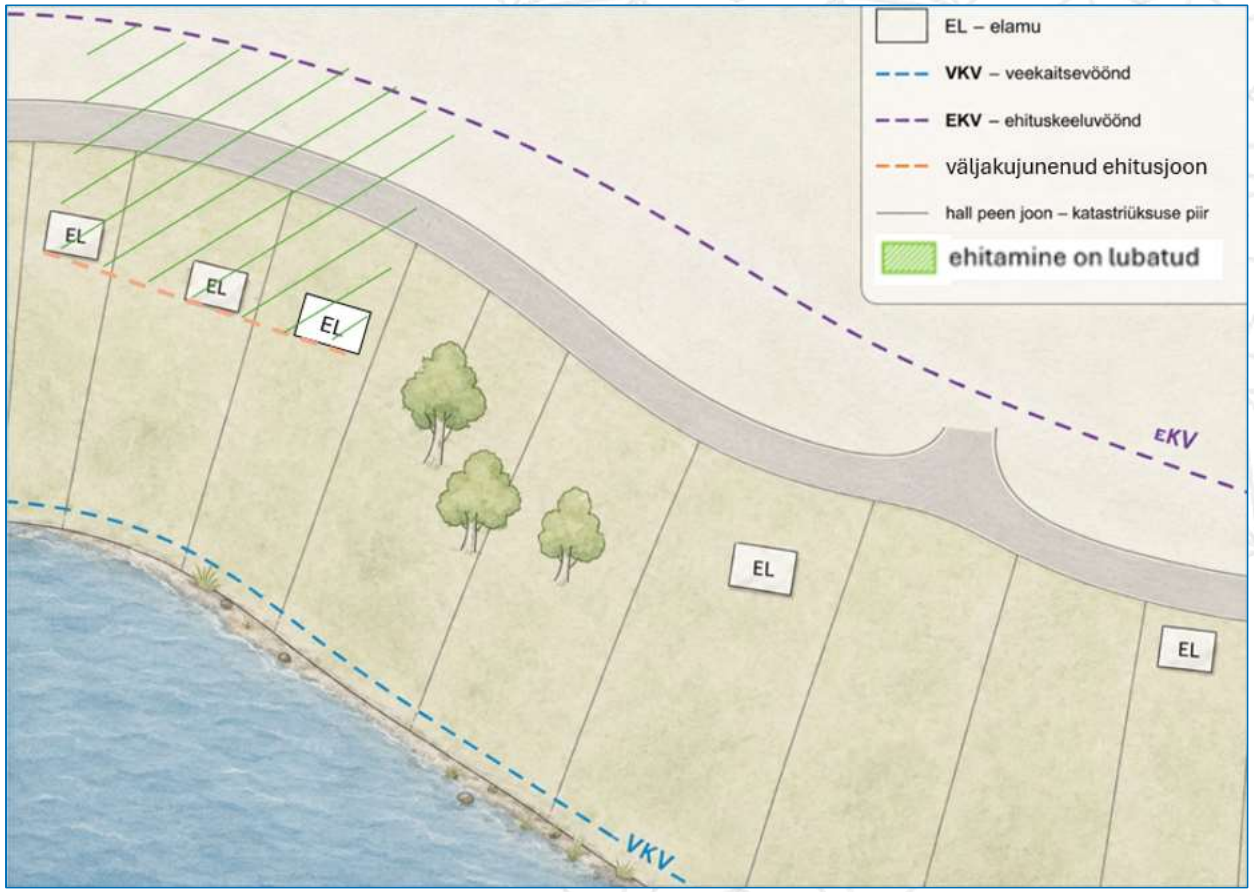
Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (2.)

Ehitada võib:

1[1]**) tiheasustuses** EKV-s varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahel uue ehitise või olemasolevat ehitist laiendada. (LKS § 38 lg 4 p 1[1])

*„Arvestatakse **külgnevatel** maaüksustel KOV poolt õiguslikul alusel antud loa alusel püstitatud hoonete vahel moodustuvat joont. **Hooned moodustavad selgelt tuvastatava joone (rea) laadse objekti ja paiknevad üldreeglina külgnevatel maaüksustel** (ehitusjoont ei katkesta nt kitsas teemaa, liinikoridor vms. avalikes huvides määratletud kitsas hoonestamata kinnisasi)“.*



Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (3.)

Ehitada võib:

2) **kalda**kindlustusrajatise **tiheasustusalal üleujutusohu olulises riskipiirkonnas** vajalikku asukohta ja mujal veekogu veepiirile. (LKS § 38 lg 4 p 2)

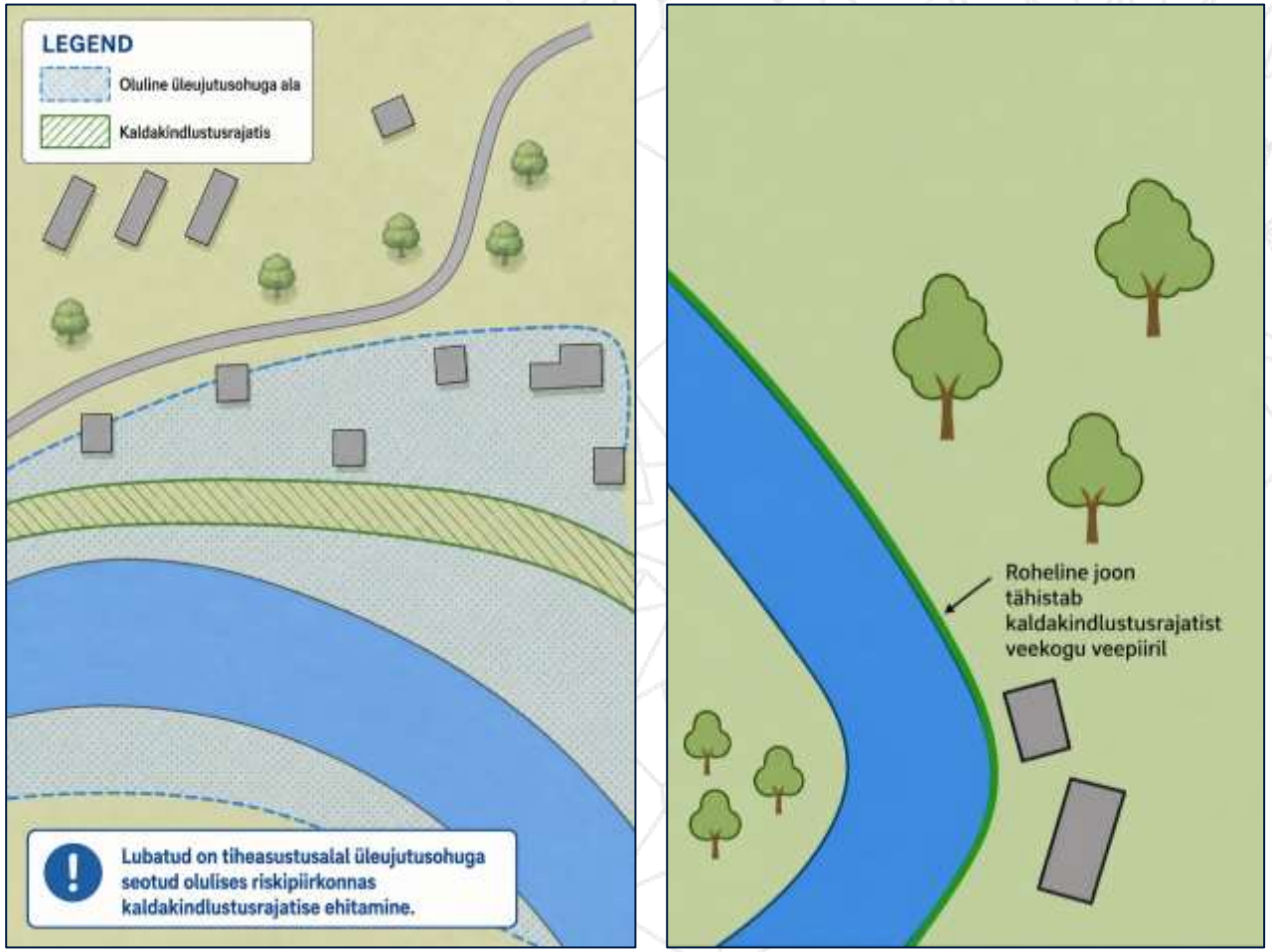
Erand kehtib siseveekogude kaldal (mitte randades)

„Erand ei kehti veekogudele lähemale ehitamise võimaldamiseks“

Olulised riskipiirkonnad on nähtavad MaRu geoportaali üleujutusohuga alade kaardirakenduses (https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/u8ejt-0Y). Lülita sisse kiht: Üleujutusalade riskipiirkond (PSFRA)

Kaldakindlustuse rajamisel või laiendamisel tuleb koostada KMH eelhinnang *(„Vabariigi Valitsuse määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 11 p 2)“.*

Rannakindlustusrajatis vt LK § 38 lg-s 5



Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (4.)

Ehitada võib:

3) supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi ja kuni 20 m^2 suuruse aluspinnaga hooneid, välja arvatud majutushooneid (LKS § 38 lg 4 p 3)

Tegemist peab olema avaliku supelranna maaga, mis on kavandatud ÜPga ja vastab veeseaduse §-le 91.

Avalikuks kasutamiseks mõeldud supelrannas (supluskohas) võimaldatakse lisaks rajatistele supelranda teenindavaid väiksemamahulisemaid hooneid, nt siseruumiga vetelpäästetorni või rannavalvetorni, müügikioski, hooajalisi tualette jms.

Erand ei laiene loa või teatise kohustusega ega majutushoonele (kämpingud jms)

Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (5.)

Ehitada võib:

- **vee**- või maakaabelliini (LKS § 38 lg 4 p 8)

Sõltuvalt mahust peavad enne veekaabelliini rajamist olema selle mõjud hinnatud veeloa andmisel

- riikliku keskkonnaseire rajatisi; pinnavee ja põhjavee seisundi või kliimamuutuste mõju väljaselgitamiseks rajatavaid seirerajatisi juhul, kui väljaspool EKVd sobiv asukoht puudub; (LKS § 38 lg 4 p 13)

*„Põhjaveeuuringuteks, kliimamuutuste uuringuteks, suurte arenduste mõju hindamiseks on vaja rajada ranniku ja hüdroloogilise seire jaoks **hüdromeetriajaamasid koos elektri- ja sidekaabli ühendustega** ja **seirepuurkaeve**, nt pinnaveekogude kallastele, et hinnata pinna- ja põhjavee omavahelisi seoseid, selgitada ümbritseva tegevuse mõju põhjaveele ning hinnata kliimamuutuste mõju ökosüsteemidele.“*

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (6.)

Ehitada võib:

- olemasoleva elamu või **avalikus kasutuses oleva hoone** tarbeks tehnovõrke ja -rajatisi, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool EKVd (LKS § 38 lg 4 p 9)

*„Kui EKV-s on juba avalikus kasutuses hoone, siis on põhjendatud lubada selle tarbeks tehnovõrku ja -rajatist rajada. Avaliku kasutusega hoone on näiteks **muuseum, kool** jmt. Kõikidele hoonetele ei ole erandi tegemine põhjendatud ehitustegevuse hoogustumise piiramiseks, 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 lg 5 kohaselt võib pädev asutus lubada rajatise (ka tehnorajatise) rajamist põhjendatud juhul“.*

EhS § 4 lg 5: tehnosüsteem on ehitise toimimiseks, kasutamiseks või ohutuse tagamiseks vajalike **seadmete, paigaldiste või kommunikatsioonide kogum** koos vajalike konstruktsiooni-elementidega

Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 4 (7.)

Ehitada võib:

- **hoonestatud kinnistu õuemaale** väljaspoole veekaitsevööndit rajatisi, millel puudub EhS järgi ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslikkus (LKS § 38 lg 4 p 14)

Ehitada tohib nö vaba ehitustegevusena rajatist

- kui olemas on õiguspärane hoone;
- ainult õuemaale;
- väljaspoole veekaitsevööndit

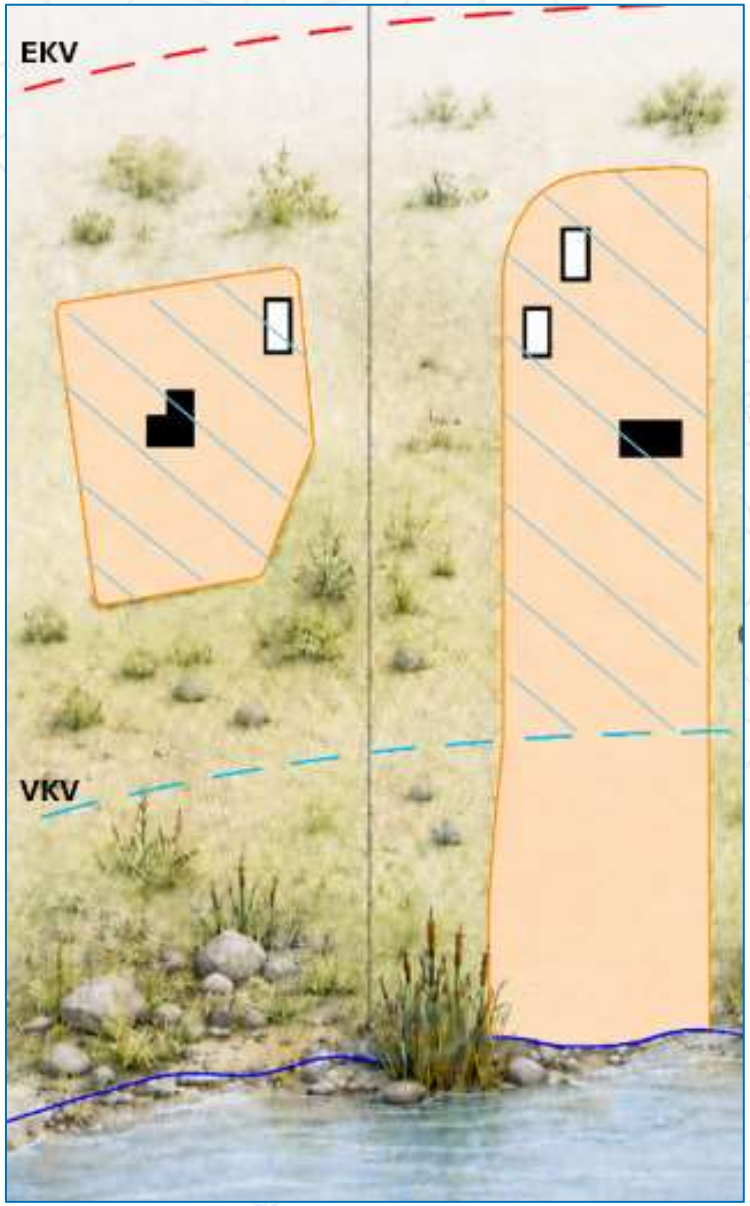
Näide:

elamu

abihoone

õuemaa

ehitusteatist ja -luba mittevajava rajatise ehitamine on lubatud

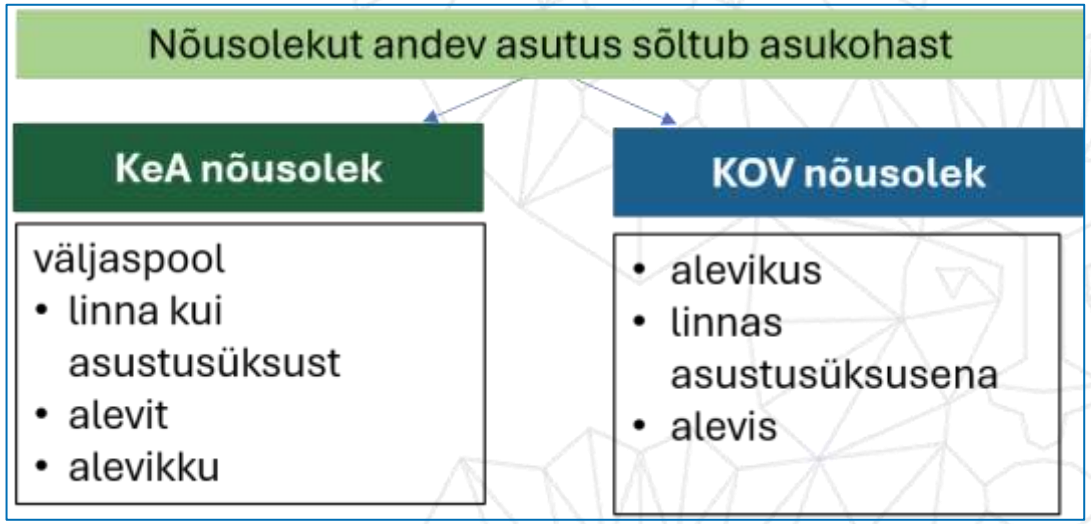


Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 5 (1.)

NB! Varasema planeeringu nõude asemel võib neid ehitisi ehitada KeA või KOV nõusolekul:

- *pinnavee veehaarde ehitis;*
- *sadamaehitis ja veeliiklust reguleeriv rajatis;*
- *rannakindlustusrajatis;*
- *hüdromeetriajaama ja selle seirejaama ehitis;*
- *vesiviljelusehitis;*
- *piirivalveehitis ja päästeasutuse ehitis;*
- *tehnovõrk ja -rajatis;*
- *sild;*
- *avalikult kasutatav tee;*
- *raudtee;*
- *hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel ehitatud hoonest veekogu suunas uus ehitis või olemasoleva ehitise laiendust, mis ei asu veekaitsevööndis;*
- *olemasoleva ehitise laiendust juhul, kui laienduse maht on suurem kui 33 protsenti olemasoleva ehitise mahust;*
- *kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalik ehitis;*
- *muu § 38 lõikes 4 nimetamata rajatis, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool EKVd.*



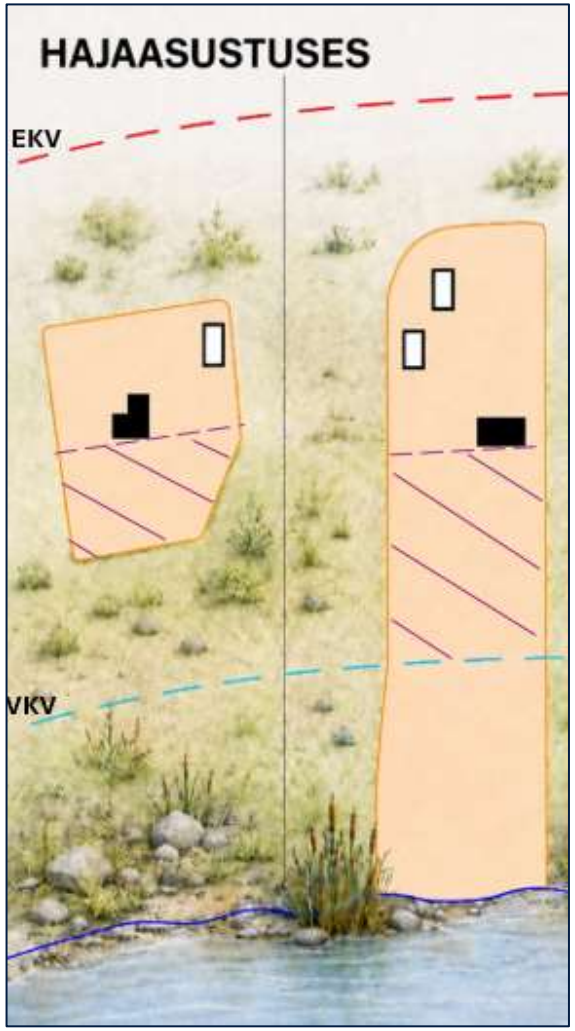
NB!
Küla tiheasustusalal on vajalik KeA nõusolek

NB!
Kaitstavatel aladel on vajalik KeA nõusolek (LKS § 14 lg 1)

Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 5 (2.)

NB! Varasema planeeringu nõude asemel võib neid ehitisi ehitada KeA või KOV nõusolekul:

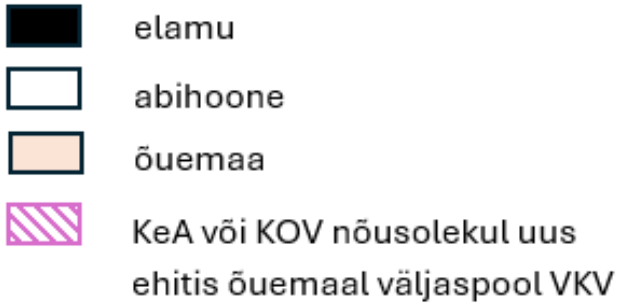


Näide:

*KeA või KOV võib lubada uut **ehitist** või olemasoleva ehitise laiendust:*

- *hajaasustuses*
- *olemasoleva elamu õuemaal*
- *õiguslikul alusel ehitatud hoonest veekogu suunas*
- *väljaspool veekaitsevööndit*

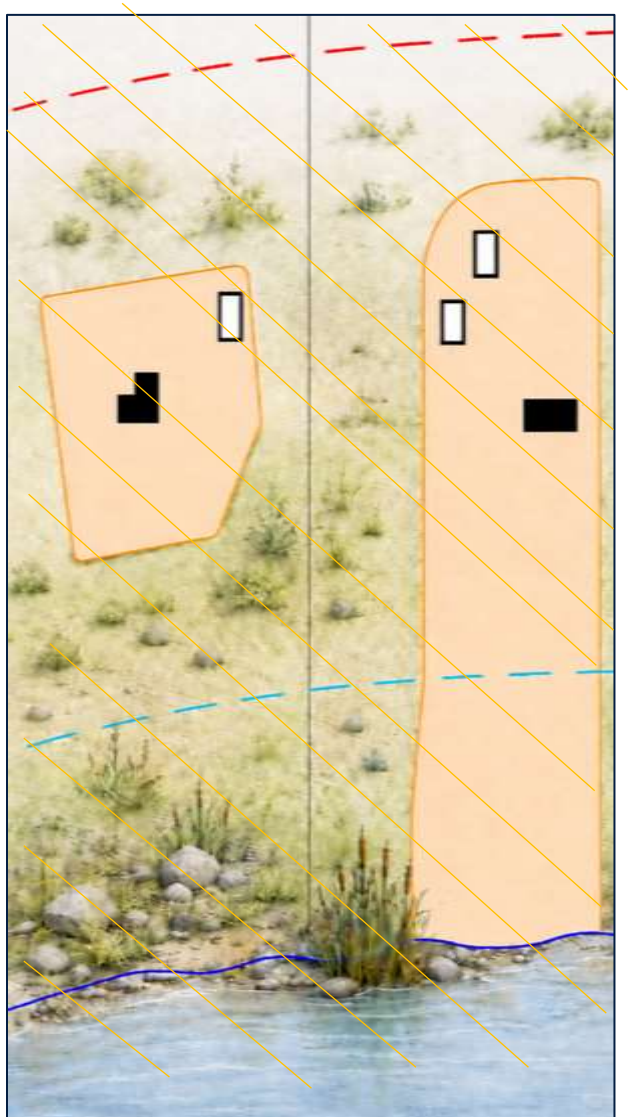
(LKS § 38 lg 5 p 11)



Keskkonnaamet

Muutuvad EKV-s ehitamist lubavad erandid LKS § 38 lg-s 5 (3.)

NB! Varasema planeeringu nõude asemel võib neid ehitisi ehitada KeA või KOV nõusolekul:



Näide:

*KeA või KOV võib lubada **igal pool EKV-s ehitada rajatist**, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool EKV-d*

(LKS § 38 lg 5 p 14)

elamu

abihoone

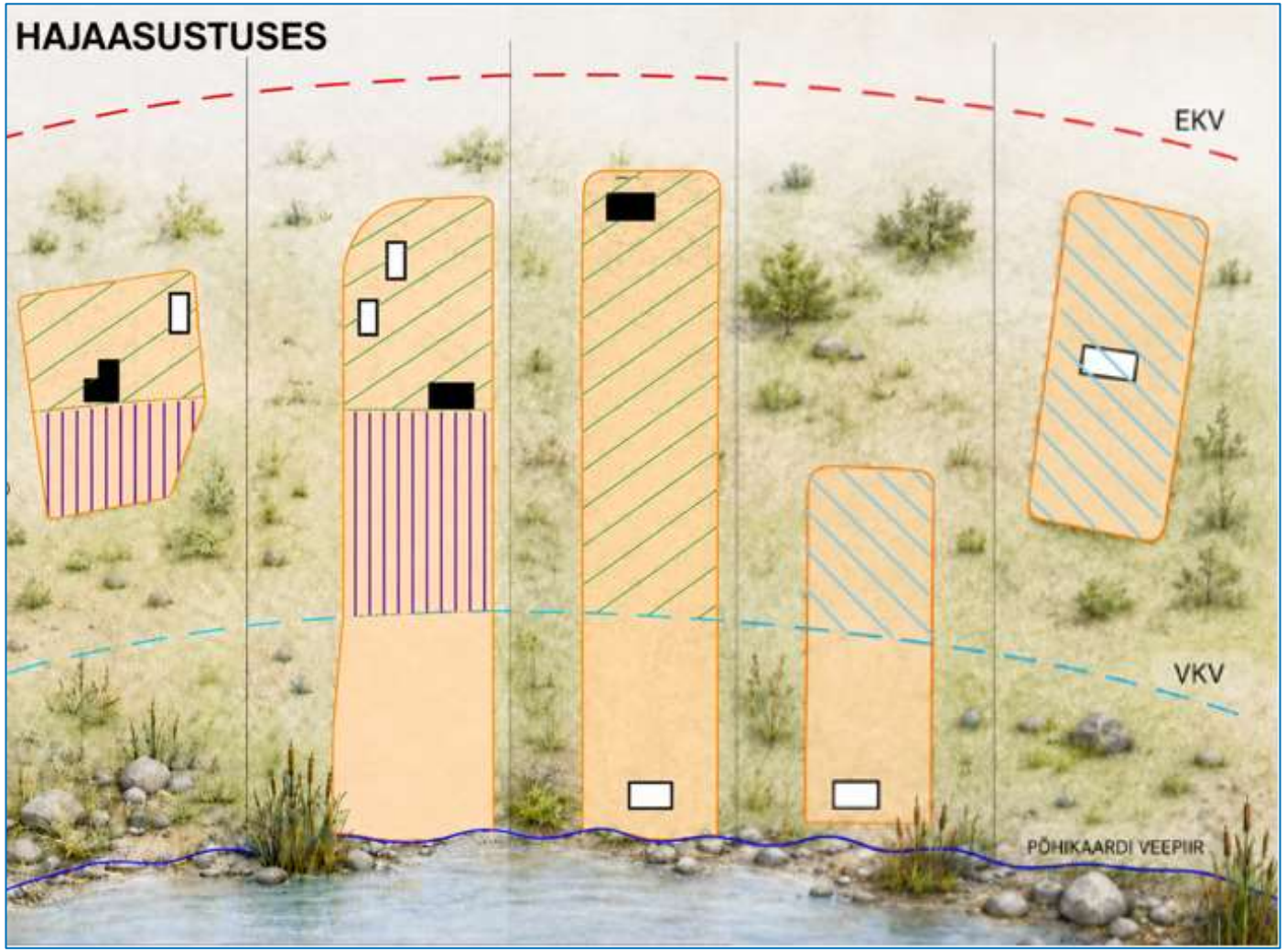
õuemaa

KeA või KOV võib lubada ehitada rajatist

Keskkonnaamet

Ehitamise võimalused valitud näidetena hajaasustuses

1 2 3 4 5



elamu

abihoone

õuemaa

ehitamine lubatud

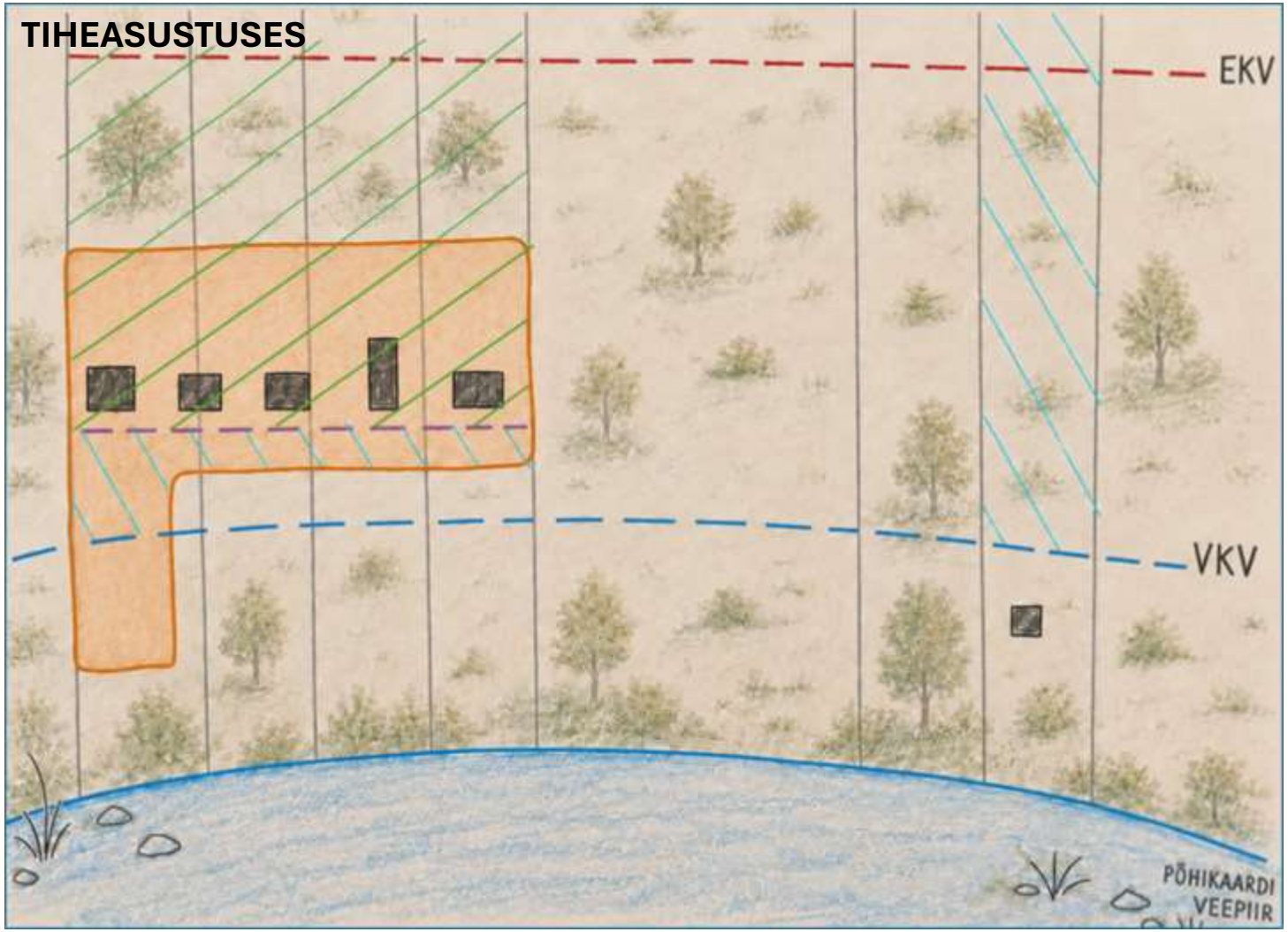
lubatud EhS ehitusteatist ja -luba mittevajava rajatise ehitamine

KeA või KOV võib lubada ehitada ehitist õuemaal väljaspool VKV

Lisaks - KeA või KOV võib igal pool lubada ehitada rajatist

Keskkonnaamet

Ehitamise võimalused valitud näidetena



elamu
abihoone
õuemaa
ehitamine lubatud
lubatud EhS ehitusteatist ja -luba mittevajava raiatise ehitamine
Lisaks - KeA või KOV võib igal pool lubada ehitada rajatist

Keskkonnaamet

Muutuvad omavalitsuse õigused ja suureneb vastutus (1.)

EKV vähendamine

Kohalik omavalitsus võib ranna ja kalda EKVd suurendada või vähendada ÜPga (LKS § 40 lg 2)

AGA

kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ning väljaspool linna kui asustusüksust, alevit ja alevikku üksnes KeA nõusolekul (LKS § 40 lg 3)

EKV vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus KeA-le taotluse planeerimismenetluses koos planeeringu kooskõlastamise taotlusega (LKS § 40 lg 4)

Kohalik omavalitsus saab EKV-d vähendada linnas asustusüksusena, alevis ja alevikus. Õigus ei laiene tiheasustusaladele külades.

Muutuvad omavalitsuse õigused ja suureneb vastutus (2.)

Elamumaa sihtotstarbe ja juhtotstarbe määramine

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

NB! Külades on vajalik KeA nõusolek.

Linnas asustusüksusena, alevis või alevikus KeA nõusolek ei ole nõutav ja otsustab KOV

Tiheasustusala määramine ja laiendamine

Olemasolevat tiheasustusala võib laiendada ranna või kalda piiranguvööndis ainult KeA nõusolekul ja kehtestatud ÜP alusel. (§ 41 lg 2)

Uue tiheasustusala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis on (jätkuvalt) keelatud. Erandi võib teha Vabariigi Valitsus kohaliku omavalitsuse ettepanekul. (§ 41 lg 1)

Millal tuleb koostada planeering?

Planeeringuprotsess on vajalik läbida ehitiste ehitamiseks:

- kui seda nõuab planeerimisseadus või üldplaneering;
- kui ehitamist ei võimalda ükski LKS § 38 lg 4 erand või
  kui KeA ning KOV ei saa nõusoleku andmist kaaluda LKS § 38 lg 5 järgi, nt
  - hoone ehitamiseks väljaspool olemasoleva elamu õuemaad;
  - hoone ehitamiseks hoonestatud maal, aga puudub olemasolev elamu;
  - hoonestamata maal.

Keskkonnaamet

Rakendussätted

Enne 01.09.2026...

... algatatud kuid veel kehtestamata planeeringud

1) (tiheasustusala laiendamisele) kohaldatakse § 38 lg 2^1 ja § 41 lg 2 redaktsiooni, mis jõustus samal ajal käesoleva lõikega.
Koostamisel oleva planeeringu menetlust korratakse juhul, kui Keskkonnaamet keeldub nõusoleku andmisest ja selle tulemusel muutub planeeringu põhilahendus.

2) **kehtestamata planeeringutes ei tohi EKV-s elamumaa sihtotstarvet määrata ega tiheasustusala laiendada ilma KeA nõusolekuta**.

Rakendussätted

Kui 01.09.2026 kehtestamata üldplaneeringutes on kavandatud EKV-s elamumaa juhtotstarve ja tiheasustusala laiendamine, tuleb saada KeA nõusolek:

1. Jõelähtme vald
2. Kuusalu vald
3. Põhja-Tallinna linnaosa
4. Sillamäe linn
5. Paide linn
6. Pärnu linn
7. Saarde vald
8. Kambja vald
9. Viljandi vald
10. Mulgi vald
11. Rõuge vald

Head rakendamist!

Selgitused LKS muudatuste rakendamiseks:

- Muudatusettepanekute loetelu
- Seletuskiri

https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8eed247b-9a67-4fe2-851e-aa950aec0515/looduskaitseseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus/