



KESKKONNAAMET

Glen Roosaar
nõunik
Justiits- ja Digiministeerium
glen.roosaar@justdigi.ee

Teie 25.08.2026

Meie 04.09.2026 nr 6-2/26/15428-2

Vastus Paekalda tn 13 kinnistu ehitusloa õiguspärasuse hindamisega seotud küsimusele

Austatud Glen Roosaar

Seoses Paekalda tn 13 ehitusloa õiguspärasuse hindamisega esitasite Keskkonnaametile küsimuse: *kas Lahekalda põhjaosa keskkonnamõju on võimalik õiguspäraselt hinnata üksikute ehituslubade kaupa olukorras, kus varasemad keskkonnamõju hinnangud ja Keskkonnaameti seisukoht viitavad kogu piirkonna tervikliku hindamise vajadusele?*

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (KeHJS) ei nõua iseenesest, et kogu arendus peab tingimata olema ühe ehitusloa või ühe KMH menetluse objekt. Ehitusluba on KeHJS § 7 p 1 kohaselt tegevusluba ning KMH vajaduse üle otsustatakse põhimõtteliselt tegevusloa menetluses. Seetõttu võib formaalselt Lahekalda põhjaosa piirkonnas läbi viia mitu ehitusloa menetlust. **On siiski oluline, et selline osadeks jaotamine ei tohi viia selleni, et ükski osa eraldi keskkonnamõju hindamise kohustust ei tekita, kuigi tegevused tervikuna võivad keskkonda oluliselt mõjutada.** Seda põhimõtet on Euroopa Kohus oma lahendites korduvalt rõhutanud.

Lahendis C-392/96, *Commission v Ireland* selgitas kohus põhimõtet, et liikmesriik ei või kehtestada KMH künniseid või kriteeriume nii, et KMH direktiivi eesmärgist saaks mööda minna projektide tükeldamisega. Kui mitme projekti kumulatiivset mõju ei arvestata, võib tagajärg olla, et kõik projektid pääsevad KMH-st, kuigi koos võetuna võivad need avaldada olulist keskkonnamõju.

Eelnevale lahendile viitab omakorda C-142/07, *Ecologistas en Acción-CODA*, mille p-s 44 selgitab kohus, et KMH direktiivi eesmärgist ei tohi mööda minna projekti osadeks jagamisega ning mitme projekti kumulatiivse mõju arvestamata jätmine ei tohi viia selleni, et kõik projekti osad pääsevad KMH-st, kuigi koos võetuna võivad need põhjustada olulise keskkonnamõju. Punktis 45 märkis kohus, et vaidlusalused projektid olid kõik suurema „Madrid calle 30“ projekti osad ning liikmesriigi kohtul tuli kontrollida, kas neid tuleb käsitleda koos, arvestades eelkõige nende geograafilist lähedust, sarnasust ja vastastikuseid seoseid.

Nimelt linnalist arendusprojekti ja selle üksikute ehituslubade suhet on selgitatud lahendis C-575/21, *WertInvest Hotelbetriebe*, mille p-des 77–81 leidis kohus, et projekti otseseid ja kaudseid mõjusid tuleb hinnata täielikult ja terviklikult enne loa andmist ning suurema linnalise arendusprojekti üksikutele osadele ehituslubade andmine enne kogu projekti KMH-vajaduse kindlakstegemist oleks direktiivi nõuetega ilmselgelt vastuolus.

Seega kui Lahekalda põhjaosa arendused (st Paekalda 13, Paekalda tänava pikendus ja tehnovõrgud ning võimalikud teised ehitised) on faktiliselt ühe suurema linnalise arendusprojekti osad, ei saa üksnes see, et iga üksiku objekti jaoks taotletakse eraldi ehituslubasid, olla aluseks KMH-vajaduse hindamise samas ulatuses kitsendamisele või koosmõjude kõrvale jätmisele. Selline lähenemine oleks vastuolus direktiivi 2011/92/EL ehk KMH direktiivi tõlgendamisel väljakujunenud Euroopa Kohtu praktikaga.

Koosmõju tuleks KMH direktiivi kohaselt arvestada juba KMH vajaduse otsustamisel. KMH direktiivi art 4 lg 3 järgi tuleb KMH-vajaduse üksikjuhtumipõhisel hindamisel lähtuda direktiivi III lisa kriteeriumidest. III lisa näeb ette, et projektide laadi hindamisel tuleb mh silmas pidada selle koosmõju muude projektidega. Euroopa Kohus on seda küsimust käsitlenud juba eelnevalt viidatud lahendi C-575/21 p-s 60 ja leidnud, et pädev asutus peab KMH-vajaduse juhtumipõhisel hindamisel läbi vaatama kõik III lisa kriteeriumid ning määrama kindlaks, millised neist on konkreetsel juhul asjakohased.

Seega kui on olemas teave, et Paekalda 13 või mõni muu piirkonna hoone kuulub suuremasse arendusse ja teiste arenduse osadega koos võib tekkida oluline keskkonnamõju, peaks ka ehitusloa menetluses tehtav KMH algatamise vajaduse otsustus (ehitusseadustik § 42 lg 2) selle informatsiooniga arvestama.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Eveli Misnik 5450 0061 (vanemjurist)
eveli.misnik@keskkonnaamet.ee

Karin Sisask 5193 1960 (keskkonnakorraldus)
karin.sisask@keskkonnaamet.ee

Gerda Kirs 5427 0402 (looduskasutus)
gerda.kirs@keskkonnaamet.ee

Roman Zuzjonok 5690 2018 (loodushoid)
roman.zuzjonok@keskkonnaamet.ee