

612 SE II

Muudatusettepanekute loetelu looduskaitseseaduse, jahiseaduse ja riigivaraseaduse muutmise seaduse (612 SE) eelnõule

1) paragrahvi 35 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2¹ ja lõikes 5 sätestatud juhul.“;

Selgitus: Muudatus on vajalik, et eelnõu 612 SE-ga muudetava paragrahvi 35 lõikesse 2 lisatud viited samas paragrahvis nimetatud erisätetele oleks üheselt selged ja üheselt mõistetavad. Kuigi üldsätte ja täpsustava erisätte korral kehtib ranna ja kalda kitsenduste määramisel viimasena nimetatu, sõnastatakse seaduses üldsäte selgemini. Säte käsitleb piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi laiuste arvestamise lähtejoont. Joonobjektina põhikaardile kantud maaparandussüsteemi eesvooluks oleva kraavi ja kaldaastangu puhul ei arvestata nimetatud vööndite lähtejoont põhikaardile kantud veekogu veepiirist. Kuidas ranna ja kalda piiranguvööndit ja ehituskeeluvööndit konkreetse veekogu joonobjekti ja kaldaastangu puhul arvestatakse, on sätestatud vastavalt sama paragrahvi lõikes 2¹ ja lõikes 5. Millisel juhul märgitakse veekogu põhikaardile joonena, mitte pindalalise objektina, tuleneb keskkonnaministri 20.12.2013 määrusest nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“.

2) paragrahvi 37 täiendatakse lõigetega 1¹ ja 1² järgmises sõnastuses:

„(1¹) Rannal koosneb piiranguvöönd korduva üleujutusega alast ja sellele liituvast 100 meetrist, kuid ei ole kitsam kui käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 sätestatud vööndi laius.“

(1²) Suurte üleujutusalaadega siseveekogu või selle lõikude kaldal koosneb piiranguvöönd üleujutusala ja sellele liituvast 50 meetrist, kuid ei ole kitsam kui käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 2–4 sätestatud vööndi laius.“;

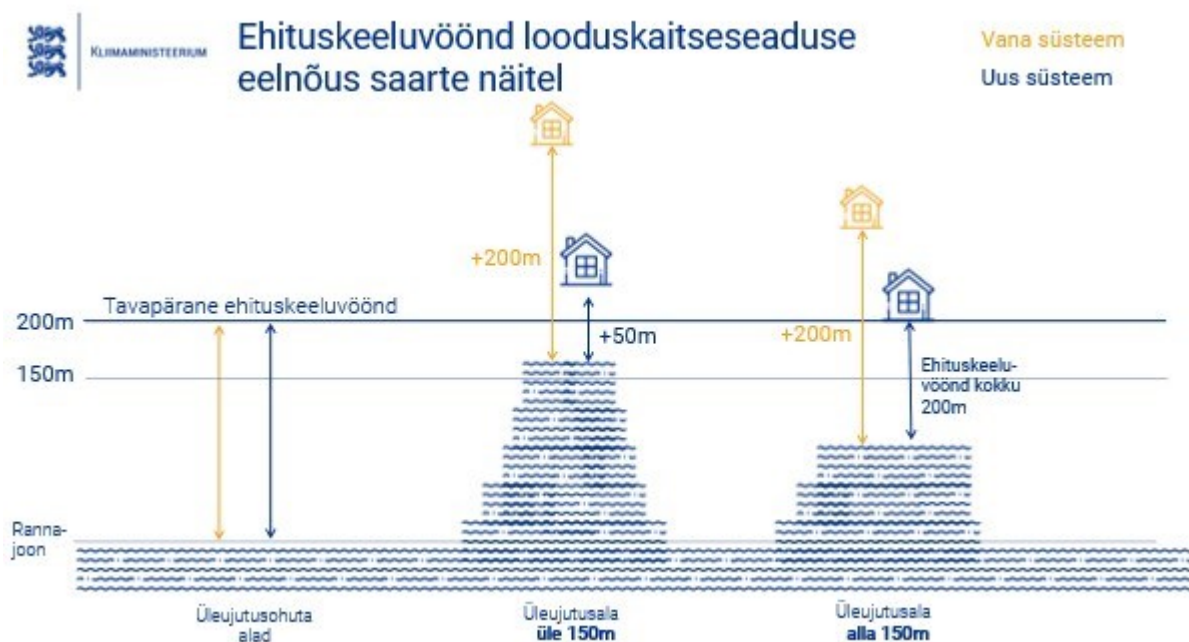
Selgitus: Tegemist on 612 SE-s oleva muudatuse üksnes sõnastuse muudatusega, mis parandab sätte mõttest arusaamist. Tekstiosa „väiksem laius“ asendatakse sõnaga „kitsam“.

3) paragrahvi 38 lõikeid 1¹ ja 1² muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1¹) Rannal koosneb ehituskeeluvöönd korduva üleujutusega alast ja sellele liituvast 50 meetrist, kuid ei ole kitsam kui käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1–3 või lõikes 2 sätestatud vööndi laius.“

(1²) Suurte üleujutusalaadega siseveekogu või selle lõikude kaldal koosneb ehituskeeluvöönd üleujutusala ja sellele liituvast 25 meetrist, kuid ei ole kitsam kui käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 2–6 või lõikes 2 sätestatud vööndi laius.“;

Selgitus: LKS § 38 lõike 1¹ muudatus on vajalik, et parandada eelnõus 612 SE olev ekslikult tehtud viga, asendades lauseosa „punktides 1 või 2“ sõnadega „punktides 1–3“, sest ehituskeeluvööndi ulatuse üldreeglit mere ääres käsitlevad kõik lõike 1 esimesed kolm punkti. Lisaks muudeti Õiguskantsleri büroost saadud tagasiside põhjal sõnastust, et oleks kõigile üheselt mõistetav, et ehituskeeluvöönd koosneb korduva üleujutusega alast ja sellele liidetavast 50 meetrist. Korduv üleujutus esineb praktiliselt kogu Eesti mereranniku piirkonnas, kuid ulatub sõltuvalt rannikust väga erinevale kaugusele maismaa suunas. Korduva üleujutuse all on silmas peetud sageli, st iga-aastaselt või üle mõne aasta, kindlasti sagedamini kui kord kümne aasta jooksul maismaale ulatuvat maksimaalset merevee taset. Arvestades, et eelnõuga muudetakse metoodikat, kuidas arvestatakse ehituskeeluvööndi laiust nendes kohtades, kus esineb korduva üleujutusega ala, siis on lisatud näidisjoonis ehituskeeluvööndi arvestamise kohta meresaarte rannikul.



Seega just nendes kohtades, kus üleujutusala ulatub väga kaugele, leevendatakse selle muudatusega looduskaitseadusest tulenevaid ehituspiiranguid. Kui uue arvutuskäigu (üleujutusala + 50 m) tulemusena oleks vöönd kitsam kui seaduse üldreegel (nt saarte mererannal 200 m), siis rakendub ikkagi üldreegel. See tähendab, et ehituskeeluvöönd ei ole kunagi kitsam kui seaduse põhitekstis sätestatud laius (saarte mererannal vähemalt 200 m, mujal mererannal 100 m ja siseveekogude kaldal 50 või 25 m). Ja eraldi erandiks on tiheasustusalad, kus ehituskeeluvöönd on sõltuvalt veekogust 25 või 50 meetrit, ja metsamaa metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses, kus ehituskeeluvöönd ulatub ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Kõik eelnimetatud laiused kehtivad eeldusel, et ehituskeeluvööndit ei ole planeeringuga muudetud.

LKS § 38 lõike 1² muudatus on vajalik, et ühtlustada eelnõus 612 SE muudetavat sõnastust käesoleva paragrahvi lõikes 1¹ tehtava muudatusega, asendades sõnapaari „väiksema laiusega“ sõnaga „kitsam“.

4) paragrahvi 38 täiendatakse lõikega 2¹ järgmises sõnastuses:

„(2¹) Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis võib elamumaa sihtotstarvet määrata üksnes Keskkonnaameti nõusolekul.“;

Selgitus. Muudetakse seaduseelnõus 612 SE olevat muudatust, Riigikogule esitatud eelnõus on sama muudatus kavandatud § 38 lõikeks 1³. Asukohamuudatus on vajalik, et seaduseelnõu tekst oleks paremini ja loogilisemalt ülesehitatud.

5) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevast õiguslikul alusel rajatud ehitisest maismaa suunas või samale joonele ehitatavale uuele ehitisele või maismaa suunas olemasoleva ehitise laiendusele, mis ei jää veeseaduse kohasesse veekaitsevööndisse;“;

Selgitus. Muudetakse eelnõus 612 SE olevat muudatust. Muudatusega täiendatakse erandit, millele ehituskeeld ranna ja kalda ehituskeeluvööndis olemasoleva elamu õuemaal ei laiene. Eelnõu 612 kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevatest õiguslikul alusel rajatud ehitistest maismaa suunas ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veeseaduse kohasesse veekaitsevööndisse. Lisatakse täiendus, et ehituskeeld ei laiene ka sel juhul, kui see ehtis asub olemasoleva ehitisega samal joonel või toimub õuemaal maismaa suunas olemasoleva ehitise laiendamine. Ranna ja kalda kaitse seisukohast on oluline, et ei ehitataks veekogule lähemale. Sätet tasandab sama paragrahvi lõige 5, mis võimaldab pädeva asutuse kaalutusotsusel põhjendatud juhul ehitada olemasolevatest ehitistest veekogu suunas.

6) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 1¹ muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1¹) tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste laiendusele või nende vahele uue ehitise püstitamisele;“;

Selgitus. Täiendatakse eelnõud 612 SE punktiga, millega võimaldatakse tiheasustusaladel olemasolevate ehitiste ehitusjoonest maismaa poole ka ehitiste mahupiiranguteta laiendamist. Väljakujunenud ehitusjoone määramine oleneb kohalikest looduslikest ja maastikulistest tingimustest. Selle määramisel arvestatakse külgnevatel maaüksustel kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) poolt õiguslikul alusel antud loa alusel püstitatud hoonete vahel moodustuvat joont. Ideaalis on varem väljakujunenud ehitusjoon kajastatud üldplaneeringus ja sellele on üldplaneeringute koostamise protsessis KOVide tähelepanu juhtinud ka Keskkonnaamet (edaspidi KeA), et see võiks olla välja toodud. Sel juhul on kõikidele osapooltele (alates ehitamisest huvitatud isikust kuni järelevalveni) üheselt selge, kus see joon on ja millest saavad ehitamist planeerides kõik osapooled lähtuda. Kui väljakujunenud ehitusjoon on kajastatud kehtivas üldplaneeringus, siis tuleb sellest lähtuda, aga muul juhul tuleb igakordselt hinnata selle olemasolu. Sel teemal on tõlgendusi andnud Kliimaministeerium (nt 15.11.2023 kiri nr 1-17/23/5037-3). Kehtiva LKSi kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalal varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele, samas ei või juba olemasolevat ehitist laiendada rohkem kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist. Ranna ja kalda kaitse seisukohalt ei ole selline vastuolu põhjendatud. Planeeritud muudatusega täpsustatakse, et tiheasustusalal on edaspidi lubatud väljakujunenud

ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste mahupiiranguta laiendamine. Samuti on ühtlustatud terminoloogiat ehitusseadustikuga, sest kehtiv ehitusseadustik käsitleb laiendamist, mitte juuredeehitamist.

7) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„2) tiheasustusalal üleujutusohuga seotud olulises riskipiirkonnas kaldakindlustusrajatisele ja mujal veekogu veepiirile rajatavale kaldakindlustusrajatisele;“;

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE. 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 kindlasti olema põhjalikult analüüsitud, et nende mõjud saaks põhjalikult 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 seni kevadistest lumesulavete poolt põhjustatud jõgede üleujutused võivad asenduda sügiseste suurtest vihmahoogudest põhjustatud üleujutustega. Lisaks ekstreemsed ilmastikuolud võivad talvistel aegadel kaasa tuua külmumis- ja sulamistemperatuuride vaheldumisi ning keerulisi jääolusid ja sellised muutused võivad tekitada ka rohkem rüüsiljää poolt põhjustatud üleujutusi, mis nii mõneski Eesti riskipiirkonnas (nt Sindis ja Tartus) on olnud probleemiks ja võib jääda probleemiks ka tulevikus. Riskipiirkondades ei ole täna enam võimalik üleujutusosalal puhvrit jätta ja inimeste kaitseks võib esineda ka vajadust kaldakindlustusrajatiste ehitamiseks kaugemal kui veepiiril ja kui probleemid muutuvad liiga suureks, siis peab olema võimalus kiiresti reageerida võimalike kaitserajatiste ehitamisel. Selliste rajatiste ehitamise keskkonnamõju kaalutakse alati ehitamisel. Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 11 punkt 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda ranna või kalda kindlustusrajatise rajamisel või laiendamisel. Kuna LKS § 5 lõike 2 kohaselt eristatakse, milliseid kaldaid nimetatakse rannaks, siis rannakindlustusrajatise lubamise kaalumise on jätkuvalt reguleeritud LKS § 38 lõikes 5.

8) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ja kuni 20 m² aluspinnaga hoonele, välja arvatud majutuse eesmärgil rajatav hoone;“;

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE, see tähendab täiendatakse ehitiste loetelu, mis on lubatud püstitada avalikku supelranda. Asjaolule, et erandeid ei ole seaduses

piisavalt, on tähelepanu juhtinud ka õiguskantsler¹, millest tulenevalt tehakse muudatusi nii LKS § 38 lõikes 4 kui 5. Seni ei laienenud ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele ning edaspidi ei laiene ehituskeeld lisaks veel kuni 20 m² aluspinnaga mittemajutushoonele. Erandi rakendamise eeldus on, et tegemist on avaliku supelrannaga, mille maa-ala on kavandatud üldplaneeringuga ja vastab veeseaduse §-le 91. Muudatus on põhjendatud, et avalikuks kasutamiseks mõeldud supelranda (supluskoha) 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.

9) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„5) hajaasustuses olemasoleva ehitise esmakordsele laiendamisele juhul, kui laienduse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;“;

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE punktiga, millega täpsustatakse LKS § 38 lõike 4 punkti 5, et see kehtib hajaasustustes, sest tiheasutustalaga seotud erand on sätestatud LKS § 38 lõike 4 punktis 1¹. Lisaks on ühtlustatud terminoloogiat ehitusseadustikuga, sest kehtiv ehitusseadustik käsitleb laiendamist, mitte juurdeehitamist.

10) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 8 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„8) vee- või maakaabelliinile;“;

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE - täiendatakse ehitiste loetelu, millele ehituskeeld ei laiene. Lisaks maakaabelliinile ei laiene edaspidi ehituskeeld ka veekaabelliinile. Sõltuvalt mahust peavad enne veekaabelliini rajamist olema selle mõjud hinnatud veeloa andmise käigus. Eeldatavalt ei ole veekaabelliini rajamisel maakaabelliinide rajamisega võrreldes suuremat mõju, mistõttu on põhjendatud selle lisamine erandite nimekirja.

11) paragrahvi 38 lõike 4 punkt 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

¹ Õiguskantsleri ettepanek, 06.05.2024 kiri nr 6-1/240419/2402631, <https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2024-11/Ettepanek%20viia%20looduskaitseaduse%20ehituskeeluv%C3%B6%C3%B6ndi%20s%C3%A4tted%20koosk%C3%B5lla%20p%C3%B5hiseadusega.pdf> 05.08.2025 kiri nr 7-4/240614/2505704 <https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2025-08/Arvamus%20looduskaitseaduse%20muudatuste%20kohta%20%28seaduseelnoud%20610%20SE%20ja%20612%20SE%29.pdf>

„9) olemasoleva elamu või avalikus kasutuses oleva hoone tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit;“;

Selgitus. Selle punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE - täiendatakse ehitiste loetelu, millele ehituskeeld ei laiene.

Edaspidi lubatakse tehnovõrku ja -rajatist rajada mitte ainult olemasoleva elamu, vaid ka avalikus kasutuses oleva hoone tarbeks. 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.

12) eelnõust jäetakse välja § 1 punkt 34.

Selgitus. Riigikogu menetluses on ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus (riigikaitseliste ehitiste planeerimise ja ehitamise kiirendamine) [789 SE](#), millega samuti muudetakse LKS § 38 lõige 4 punkti 10. Kuivõrd käesoleva eelnõuga on kavandatud muuta LKS § 38 lõiget 5 nii, et planeeringu kohustus asendatakse väljaspool tiheasustust KeA nõusolekuga ja tiheasustusalal KOV nõusolekuga, siis on vaja arvestada ka 789 SE vastuvõtmisega. Tagada tuleb, et KeA nõusolekul lubatud ehitised jääksid kõik LKS § 38 lõikesse 5. Kehtivas LKS § 38 lõikes 4 ja ka 789 SE-s kavandatud muudatuste kohaselt jääks ka LKS § 38 lõikesse 4 KeA nõusolekul ehitamist võimaldav säte. Eelnõusid 612 SE ja 789 SE tuleb seetõttu menetleda koostoimes.

13) paragrahvi 38 lõiget 4 täiendatakse punktidega 12 ja 13 järgmises sõnastuses:

„12) riikliku keskkonnaseire rajatisele ja riigi huvi korral pinnavee ja põhjavee seisundi või kliimamuutuste mõju väljaselgitamiseks rajatavale seirerajatisele juhul, kui väljaspool ehituskeeluvööndit sobiv asukoht puudub;

13) hoonestatud kinnistu õuemaale väljaspoole veekaitsevööndit ehitatavale rajatisele, millel puudub ehitusseadustiku järgi ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslikkus;“;

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE. Lisatakse erandid, millele ehituskeeld ehituskeeluvööndis ei laiene. Praktikaks on põhjaveeuuringute (veemajanduskavade eesmärkide täitmiseks, kliimamuutustega kohanemise strateegiate koostamiseks, suurte arenduste mõju hindamiseks) käigus vaja rajada ranniku ja hüdroloogilise seire jaoks hüdromeetriaajasid 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 praktikaks ette tulnud olukordi, kus seiret looduskaitseaduse enda piirangute tõttu ei ole võimalik teostada.

Puurkaevu rajamisel tekib rajamise hetkel ajutine keskkonnahäiring seadmete tõttu, millega on vaja puurauku rajada.

Edaspidi saab juba hoonestatud kinnistu õuemaale väljaspool veekaitsevööndit püstitada rajatise, mis on ehitusseadustiku alusel vabastatud ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslikkusest. Eelduseks on, et kinnistu on hoonestatud. Kuna hoonestatud kinnistul on juba inimõju rannale ja kaldale, siis nendele kinnistutele keskkonnale väiksema mõjuga rajatiste püstitamise lubamine ei suurenda olulisel määral mõju rannale ja kaldale.

14) paragrahvi 38 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Keskkonnaameti nõusolekul võib lubada väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku ja kohaliku omavalitsuse nõusolekul linnas asustusüksusena, alevis või alevikus ehituskeeluvööndisse ehitada:

- 1) pinnavee veehaarde ehitist;
- 2) sadamaehitist ja veeliiklust reguleerivat rajatist;
- 3) rannakindlustusrajatist;
- 4) hüdromeetriaama ja selle seirejaama ehitist;
- 5) kalakasvatusehitist;
- 6) piirivalvehitist ja päästeasutuse ehitist;
- 7) tehnovõrku ja -rajatist;
- 8) silda;
- 9) avalikult kasutatavat teed;
- 10) raudteed;
- 11) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal olevatest õiguslikul alusel rajatud ehitistest veekogu suunas uut ehitist või olemasoleva ehitise laiendust, mis ei jää veeseaduse kohasesse veekaitsevööndisse;
- 12) hajaasustuses olemasoleva ehitise laiendust juhul, kui laienduse maht on suurem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- 13) kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalikku ehitist;
- 14) muud käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud rajatist, kui selle rajamine ei ole võimalik või otstarbekas väljaspool ehituskeeluvööndit.“;

Selgitus. Käesoleva punktiga muudetakse ja täiendatakse eelnõud 612 SE, millega LKS § 38 lõige 5 sõnastatakse tervikuna ümber, sest edaspidi kaotatakse LKS-ist tulenev planeeringunõue lõikes 5 nimetatud ehitiste puhul. Õiguskantsler on leidnud, et planeeringumenetlus on isikutele liigselt koormav, kui planeering koostatakse üksnes selleks, et otsustada ehituskeeluvööndisse ehitamise lubatavuse üle. See lahendatakse suuresti lõike 5 sissejuhatava osa muutmisega, millega on kaotatud planeeringunõue ja asendatud see KeA või KOV nõusolekuga. Sätte sissejuhatava lause muutmise toob kaasa kõikide punktide sõnastuse muutmise vajaduse, et viia sõnad õigesse käänmesse. Nimetatud lõikes on erandid, millele ehituskeeld ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ei laiene. Muudatus on vajalik, sest õiguskantsler² on leidnud, et LKS on vastuolus põhiseadusega osas, milles see ei näe ette kohast menetlust, millega saaks teha

² Õiguskantsleri ettepanek, 06.05.2024 kiri nr 6-1/240419/2402631,

<https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2024-11/Ettepanek%20viia%20looduskaitseaduse%20ehituskeeluv%C3%B6ndi%20s%C3%A4tte%20koosk%C3%B5lla%20p%C3%B5hiseadusega.pdf> ja 05.08.2025 kiri nr 7-4/240614/2505704
<https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/2025-08/Arvamus%20looduskaitseaduse%20muudatuste%20kohta%2028seaduseelnoud%20610%20SE%20ja%20612%20SE%29.pdf>

täiendavaid erandeid ehituskeeluvööndisse ehitiste rajamise kohta. Muudatuse kohaselt saab edaspidi väljaspool linna kui asustusüksust, alevit ja alevikku KeA nõusolekul ja linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus KOV nõusolekul lubada püstitada erinevaid ehitisi. Tegemist on ennekõike menetluse lihtsustamisega, mis ei tähenda, et lubada tohiks ehitada ehitisi, millel on oluline mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Küll aga ei ole sageli põhjendatud ja proportsionaalne üksiku rajatise püstitamiseks aja- ja ressursikuluka planeeringu läbiviimine, nagu õiguskantsler on tähelepanu juhtinud. Millisel juhul on ehitamiseks nõutud planeeringu koostamine, on sätestatud planeerimisseaduses.

Eesti ranna ja kalda ehituskeeluvööndi regulatsioon panustab ka EL elurikkuse strateegia 2030³ 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 Mullastrateegia⁴, 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 riigi üldplaneeringu üks eesmärkidest on vältida uute ehitusalade laienemist looduslikele aladele: *elurikkad kompaktsed linnad ja asulad soosib asulate tihendamist ning kasutusaktiivsuse ja elurikkuse suurendamist, vältides uute alade hajumist looduslikele aladele*. Seega ennekõike saab olla põhjendatud uue ehitise lubamine juba olulise inimõjuga 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 inimõjuga aladele. Ka saab näiteks olla põhjuseks, et alati ei pruugi olla võimalik või otstarbekas konkreetsel juhul püstitada ehitist väljaspoole ehituskeeluvööndit või on tegemist keskkonnaseisundit parandava ehitisega.

Erandi kohaldamisel peab otsustaja muuhulgas hindama, et ei tekiks keskkonnaohtu (keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) §-d 10 ja 11). Keskkonnaoht esineb, kui planeeringu või tegevuse elluviimine toob piisava tõenäosusega kaasa keskkonnakahju või olulise keskkonnamõju (KeÜS § 3 lg 2 p-d 3 ja 4, § 5). 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).

³ ELi elurikkuse strateegia 2030. aastaks <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:52020DC0380>

⁴ ELi mullastrateegia 2030. aastaks <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX%3A52021DC0699>

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. Arvestades, et 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. Samas on olukordi, kus kinnistule puudub igasugune juurdepääs ja ainus võimalus ligipääsuks on läbi ehituskeeluvööndi. Juurdepääsutee võib puududa näiteks ka pärandniitudele, millede hooldamiseks on vajalik tagada ligipääs. Teatud juhtudel piisab juurdepääsuks truubi, mille abil juhitakse oja juurdepääsutee alt läbi, paigaldamisest ja mis kaetakse pinnasega. Edaspidi saab ka lihtsustatud korras anda nõusolekut veekogude ökoloogilise seisundi taastamise või parandamisega seotud rajatistele. Samuti saab lihtsama menetlusega kaaluda tehnovõrgu või -rajatise ning õhuliini ja õhukaabelliini rajamise lubamist.

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. Sellega on tagatud, et mõjud saavad hinnatud, et vältida või vähendada negatiivset mõju keskkonnale. 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 välja tulnud 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 kaitseks. Lisaks ei laiene ehituskeeld kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamiseks vajalikele ehitistele (näiteks linnuvaatlustornid, infotahvlid jms).

15) paragrahvi 38 lõige 5¹ loetakse lõikeks 5³ ja paragrahvi täiendatakse lõigetega 5¹ ja 5² järgmises sõnastuses:

„(5¹) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud ehitiste ehitamiseks on vajalik detailplaneering või projekteerimistingimused, siis antakse vastav nõusolek detailplaneeringu või projekteerimistingimuste menetluses. Projekteerimistingimuste andmine tuleb korraldada avatud menetlusena.

(5²) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud ehitiste ehitamiseks puudub detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste andmise kohustus, annab lõikes 5 nimetatud asutus nõusoleku ehitusloa või ehitusteatise menetluses või eraldi toiminguna.“;

Selgitus: Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE. Täiendus on põhjendatud, sest lisatud punktidega 5¹ ja 5² täpsustatakse ehituskeeluvööndisse erandkorras ehitamiseks nõusoleku andmist. Lisatavad lõiked selgitavad olukordi, kus vastav pädev asutus saab lubada lõikes 5 toodud ehitiste ehitamise ehituskeeluvööndisse. Juhul, kui ehitiste ehitamise eelduseks on eelnevalt detailplaneeringu (DP) koostamine või projekteerimistingimuste (PT) andmine, siis saab vastava nõusoleku anda nendes menetlustes. Kuna menetluste loogikat ei muudeta ehk menetlused toimuvad jätkuvalt EhSi ja PlanSi kohaste normide alusel, siis peab menetluse läbiviija kaasama vajadusel KeA menetlusse. Seda juhul, kui ehitis asub alal, kus on vajalik KeA nõusolek ehk väljaspool linna kui asustusüksust, alevit või alevikku. Erisuseks on see, et 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.

Lõige 5² käsitleb olukordi, kus ehitise ehitamiseks ei ole eelnevalt vajalik DP või PT menetluse läbimine. Sellised ehitised on näiteks 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 eesmärgi.

Juhul, kui tegemist on EhSi järgi loakohustusliku ehitisega ning nõusoleku andja ning loamenetleja on samas isikus, siis menetlusökonoomikast tulenevalt on mõistlik, et vastav nõusolek antakse samas menetluses ehk nt ehitusteatises menetluses. Samuti on võimalik ka vastava asutuse kaasamine loaandmise menetlusse. Juhul, kui tegemist on ehitisega, millel ei ole loakohustust (ehitusloa või ehitusteatis) ehk tegemist on nõu vaba ehitustegevusega, siis tuleb pöörduda vastava nõusoleku saamiseks pädeva asutuse poole.

Samas pole välistatud, et ka loakohustuslike ehitiste korral soovib taotleja enne vastava menetluse alustamist veenduda nõusoleku saamise võimaluses ja pöördub enne loamenetluse algatamist nõusoleku saamiseks pädeva asutuse poole. Seda eeldusel, et otsustamiseks on olemas piisavalt täpne informatsioon, mida täpsemalt ja kuhu soovitakse ehitada.

Ehitamisele kaitsealal kohaldatakse LKS 6. peatükis, sh § 38 sätestatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud teisiti. Ja hoiualal reguleerib ehitamist lisaks LKS 5. peatükk.

16) paragrahvi 38 täiendatakse lõikega 5⁴ järgmises sõnastuses:

„(5⁴) Ehituskeeld ei laiene planeeringuga kehtestatud maaparandussüsteemi eesvoolu, mis ei kattu loodusliku veekoguga, kalda ehituskeeluvööndisse ulatuvate tuulegeneraatori rootorilabade alusele pinnale.“;

Selgitus: Muudatus on vajalik, sest kehtivas LKS-is (§ 38 lg 5 p 12) ei olnud selle erandi puhul nimetatud ehitist ennast ehk sõna „tuulegeneraator“ ja oli nimetatud vaid rootorilabasid. Täpsustatakse, et ehituskeeld ei laiene maaparandussüsteemi eesvoolu, mis ei kattu loodusliku veekoguga, kalda ehituskeeluvööndisse ulatuvate tuulegeneraatori rootorilabade alusele pinnale. Tegemist on varasema LKS § 38 lõike 4 punktiga 12, mille sõnastust muudetud.

17) paragrahvi 38 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks;

Selgitus: Nimetatud lõike järgi tohtis seni rannale ja kaldale rajada lautrit ja paadisilda, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Nimetatud lõige ei ole vajalik, sest lõikesse 4 ja 5 on lisatud täiendavad erandid. Ja kuigi paadisilda tohib edaspidi rajada KeA või KOV nõusolekul (LKS § 38 lõikesse 5 lisatav punkt), siis on tegemist lihtsama menetlusega kui seda on planeeringu läbiviimine. Lisaks jäävad ära vaidlused, kuhu maani ulatub maismaal paadisild

ja kus algab laudtee. Pädev asutus saab teha kaalutusotsuse ehitise terviklahendusele, võttes arvesse ranna ja kalda kaitse eesmärgi. Lauter on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel maismaale kuivale tõmmata. Selle käigus toimub mõningane kivide jm ümberpaigutamine paatide sildumiseks, kuid kuna lauter ei ole ehitise, siis ei ole põhjendatud ka selle rajamise siin paragrahvis reguleerimine.

18) paragrahvi 40 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse planeerimismenetluses koos planeeringu kooskõlastamise taotlusega:

- 1) üldplaneeringu menetluses;
- 2) detailplaneeringu menetluses, kui detailplaneering sisaldab selles osas üldplaneeringu muutmise ettepanekut;
- 3) detailplaneeringu menetluses, kui kehtestatud üldplaneering puudub;
- 4) kohaliku omavalitsuse tuuleparki kavandava eriplaneeringu menetluses.“.

Selgitus. Käesoleva punktiga täiendatakse eelnõud 612 SE . Õiguskantsler on pidanud isikutele ebaproportsionaalselt koormavaks, kui koostama peab planeeringu, mille ainus eesmärk on ehituskeeluvööndi vähendamine. Kuna planeeringumenetlus on ressursimahukas, ei ole sellise menetluse valik põhiseaduspärane nendel juhtudel, mil planeering koostatakse üksnes selleks, et otsustada ehituskeeluvööndisse ehitamise lubatavuse üle. See lahendatakse suuresti lõike 5 sissejuhatava osa muutmise, millega on kaotatud planeeringunõue ja asendatud see KeA või KOV nõusolekuga. Lisaks tuuakse käesoleva lõike muutmise menetluse lihtsustamise eesmärgil KeA nõusoleku andmine ehituskeeluvööndi vähendamiseks või sellest keeldumiseks planeerimismenetluse varasemasse etappi. Arvestades, et planeering on ühiskondlik kokkulepe, milles on arvestatud nii era- kui avalikud huvid, siis saab ka edaspidi ehituskeeluvööndit vähendada vaid läbi planeerimismenetluse, kuid KeA saab anda oma lõpliku seisukoha varasemas etapis.