



Riigikogu keskkonnakomisjoni istungi protokoll nr 154

Tallinn, Toompea ja videosild

Teisipäev, 12. mai 2026

Algus 14.00, lõpp 15.50

Juhataja: Yoko Alender (esimees)

Protokollija: Kiia Väli (konsultant)

Võtsid osa:

Komisjoni liikmed: Jüri Jaanson, Mait Klaassen, Lauri Laats, Hanah Lahe, Tiit Maran, Andres Metsoja, Tarmo Tamm

Komisjoni ametnikud: Elle Kaur (nõunik-sekretariaadijuhataja), Vivi Older (nõunik)

Puudusid: Rain Epler ja Züleyxa Izmailova

Kutsutud: Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing MTÜ juhatuse liige ja keskkonnaekspert Piret Toonpere, MTÜ Eesti Metsa Abiks juhatuse liige Helena Eenok, Eesti Kinnisvarafirmade Liidu esindajad Metro nõukogu liige Sulo Nigul ja Walles OÜ vandeadvokaat Angela Kase, Lahemaa Maaomanike Liidu juhatuse liikmed Aare Kuusik ja Jaan Velström, OÜ Laesson&Partnerid OÜ ja Elurikkuse Kaitse MTÜ esindaja Tuulikki Laesson, Eesti Keskkonnaühenduste Koja koordinaator Maia-Liisa Anton ja Eestimaa Looduse Fondi juhatuse liige Joonas Plaan, Jõelähtme Vallavalitsuse vallasekretär Leho Kure, Saaremaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist Piret Paiste, Kliimaministeeriumi elurikkuse kaitse osakonna juhataja asetäitja Taimo Aasma, peaspetsialist Kris Heinsoo ning õigusosakonna nõunik Džein Aunre (2. päevakorrapunkt)

Päevakord:

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Vabariigi Valitsuse algatatud looduskaitseaduse, jahiseaduse ja riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõu (612 SE) teise lugemise ettevalmistamine
3. Info ja muud küsimused

1. Nädala töökava kinnitamine

Riigikogu keskkonnakomisjoni nädala (11.05.2026-15.05.2026) töökava

Komisjoni istung esmaspäev, 12.05.2026 kell 14.00

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Vabariigi Valitsuse algatatud looduskaitseaduse, jahiseaduse ja riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõu (612 SE) teise lugemise ettevalmistamine
3. Info ja muud küsimused

Otsustati:

1.1. Kinnitada nädala töökava (konsensus: Yoko Alender, Mait Klaassen, Tiit Maran, Andres Metsoja, Tarmo Tamm).

2. Vabariigi Valitsuse algatatud looduskaitseseaduse, jahiseaduse ja riigivaraseaduse muutmise seaduse eelnõu (612 SE) teise lugemise ettevalmistamine

Piret Toonpere lausus, et Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühingu MTÜ üldpõhimõtetega 612 SE ei ole vastuolus. Ühing üldjoontes toetab ehituskeeluvööndiga seotud menetluste lihtsustamist, kuna see puudutab ka ühingu töövaldkonda. Kehtiva regulatsiooni, mille kohaselt on muudatused võimalikud ainult üldplaneeringut muutva detailplaneeringu kaudu, lihtsustamine on põhjendatud, kuna aitab vähendada ka ekspertidele langevat kohati ebamõistlikku töökoormust. Samas peab ühing oluliseks, et ehituskeeluvööndi vähendamist käsitletaks jätkuvalt erandina ning iga juhtumi puhul oleks selgelt põhjendatud, millistel alustel vähendamine on õigustatud. Samuti kui kohalikele omavalitsustele (KOV) antakse eelnõuga suurem otsustusõigus, sh õigus tiheasustusaladel ise otsustada vähendamise ja lubatud tegevuste üle, kaasneb sellega suurem vajadus koolituse ja juhendamise järele. See on vajalik, et tagada piisav teadlikkus nii ökoloogilistest väärtustest kui ka kliimamuutustest tulenevatest üleujutusohutudest ning nende parem arvestamine otsustusprotsessis. Enamik ühingu ettepanekutest oli täpsustava iseloomuga. Valdav osa ettepanekutest võeti ka arvesse. Arvestamata jäetud ettepanekutega hetkel ühing nõustub ja täiendavaid vastuväiteid hetkel ei ole. **Yoko Alender** palus Kliimaministeeriumi (KLIM) esindajatel selgitada seda, et Keskkonnaamet (KeA) jätkab KOV-idele üleujutuste riski puudutava teabe jagamist. **Taimo Aasma** sõnas, et KeA koostöös Keskkonnaagentuuriga tagab jätkuvalt selle tausta KOV-idele. Ehituskeeluvööndi kaalutluses on keskne roll KeA-l. Samuti jätkatakse erinevate koolituste ja juhendmaterjalide pakkumisega.

Helena Eenok lausus, et MTÜ Eesti Metsa Abiks on eelnõu eelkõige just looduskaitsejadena, mitte niivõrd juristidena läbi töötanud ja üldjoones ei ole ühingul tugevat vastuseisu eelnõu suhtes. Ühing toetab ka bürokraatia vähendamise eesmärki. Kirjalikult esitatud esialgsed mured puudutasid ohtu, et plaanitavate muudatuste tulemusel võib ehituskeeluvööndisse ehitamine muutuda tavapärasemaks. Samuti võib tekkida oht, et väheneb terviklik ruumiline vaade ranniku ja kalda kasutamisele ning suureneb killustatud otsustamisega seotud risk. Lisaks võib suureneda võimalus, et üksikuid erandeid tehakse liialt kergekäeliselt või kus avalik huvi ja looduskaitse eesmärgid taanduvad menetlusliku mugavuse ees. Ühing on saanud kirjalikud vastused, mille kohaselt nimetatud mured ei pruugi olla põhjendatud. Juhul kui see nii on, ei ole ühingul eelnõule vastuseisu.

Angela Kase sõnas, et Eesti Kinnisvarafirmade Liit (EKFL) on korduvalt avaldanud oma seisukohad 612 SE suhtes ning ootab jätkuvalt, et nendega arvestataks osas, milles seda seni tehtud ei ole. Õiguskantsler on oma 12. märtsi kirjas selgitanud, et Riigikogul on ulatuslik valikuruum erinevate põhiõiguste hüvede tasakaalustamisel, kuid arvesse tuleb võtta põhiseadusest tulenevaid põhimõtteid: iga piirang peab olema vajalik ja sobiv mõne õiguse kaitseks ning eesmärgi saavutamiseks tuleb valida isiku põhiõigusi vähem riivavad meetmed. Praegune looduskaitseseaduse (LKS) muutmine on EKFL-i hinnangul suures osas kantud eesmärgist seadustada KeA senine praktika, mida peetakse seaduse ebaõigeks kohaldamiseks. Selle tulemusena liigub regulatsioon kinnistuomanike jaoks ebasoodsamas suunas. See omakorda tähendab EKFL-i hinnangul ka olulist bürokraatia kasvu, mis on vastuolus eesmärgiga menetlusi tõhustada. Lisaks sellele, et KeA võim suureneb kinnistuomanike üle, suureneb see ka KOV-ide üle, millel on täiendav mõju kinnistuomanike õigustele. EKFL on oma pöördumistes juhtinud tähelepanu, et mõned muudatused võivad olla vastuolus põhiseadusega. Siinkohal saab tuua kaks näidet. Regulatsioonid, mis puudutavad ruumilise planeerimise küsimusi ehk ehituskeeluvööndisse elamumaa planeerimise lubatavust ja tiheasustusalade laiendamist KeA nõusolekul, on võrreldes kehtiva korraga liigselt sekkuvad KOV-ide põhiseaduslikku õigusesse iseseisvalt otsustada ja korraldada kohaliku elu küsimusi. KeA põhimääruse § 7 määratleb ameti tegevusvaldkonnad ja ülesanded. EKFL-i hinnangul jääb ebaselgeks, millist ülesannet ja eesmärki täidab kavandatav muudatus LKS-i § 38 lõikes

2¹, millega antakse KeA-le õigus otsustada ehituskeeluvööndisse elamumaa planeerimise üle. Saab tõstatada meelevaldse küsimuse, et miks peaks elamumaa planeerimine ehituskeeluvööndisse olema keskkonnakaitse vaates suurema riskiga kui äri- või ühiskondliku hoone planeerimine samasse vööndisse. Samuti on ebaselge ka § 41 lõikes 2 kavandatav muudatus, mille kohaselt võib tiheasustusalal ranna või kalda piiranguvööndit laiendada üksnes KeA nõusolekul. EKFL-i hinnangul peaksid sellised erandid olema selgelt seotud KeA tegevusvaldkondade ja ülesannetega, eelkõige kaitse- ja hoiualade, püsielupaikadega. Väljaspool neid juhtumeid peaks ruumilise planeerimise ja tiheasustusalade laiendamise otsustus jääma KOV-i pädevusse. Kokkuvõttes leiab EKFL, et nimetatud muudatused on plaanitava eesmärgi suhtes ebaproportsionaalsed, suurendavad bürokraatiat ning võivad kaasa tuua täiendava võimu kuritarvitamise riski. **Yoko Alender** lausus, et Õiguskantsleri Kantselei esindajad olid istungile kutsutud, aga nad ei saanud osaleda. Samas kinnitasid nad kirjalikult, et arutatav lahendus neile sobib ja nad ei näe selles mingisugust riivet. Erandlikke juhtumeid puudutav lahendus töötati koostöös Õiguskantsleri Kantseleiga välja ja arvestati põhimõttega, et igal piirangul peab olema põhjendus. **Taimo Aasma** sõnas, et Õiguskantsleri Kantselei esindajatega tihedas koostöös on muudatused ette valmistatud. KeA-l on jätkuvalt keskne roll ranna ja kalda kaitse otsuste suunamisel. Kavandatavaid muudatusi peab käsitlema laiemas kontekstis, arvestades, et rand ja kallas on oma olemuselt riikliku kaitse objektid ning nende kaitse on riiklik huvi. Kui käsitleda paralleelselt ka 30% kaitsekontseptsiooni, mille raames on KLIM ette valmistanud eraldi LKS-i eelnõu, siis arutatavad muudatused toetavad eesmärgi tagada, et looduskaitsealade osas oleks KeA-l sõnaõigus. Uute looduslike alade hõivamine peab olema pigem erandlik ja juba hõivatud alade tõhusam rakendamine ehitamiseks peab olema eelistatud. Arutatav eelnõu adresseerib seda põhimõtet. T. Aasma lisas, et KOV-idele antakse muudatustega suurem otsustusõigus. KLIM leiab, et maaomaniku vaatest muudetakse planeeringumenetlusi lihtsamaks, et oleks vähem bürokraatiat ja looks suurema selguse.

Aare Kuusik lausus, et Lahemaa Maaomanike Liit on eelnõu osas riigiga pikalt suhelnud ja oma seisukohti selgitanud. Lahemaa Maaomanike Liit esitas 11. veebruaril avaliku pöördumise, mille adressaatideks olid Riigikogu keskkonnakomisjon, põhiseaduskomisjon ja majanduskomisjon. Seni ei ole saadud sisulist tagasisidet ega selgust võimaliku kohtumise aja osas, kuigi vastavaid signaale on olnud. Liit peab oluliseks, et kohtumine toimuks, et käsitleda eelnõu puudutavaid küsimusi. Liidu hinnangul esineb muudatustes põhiseaduslikku riivet, kui vaadelda koosmõjus LKS-i, metsaseadust ning kavandatavat kliimaseadust. Liidu esitatud ettepanekud keskenduvad eeskätt ehituskeeluvööndi vähendamisele, kuna liit peab selle ulatust praegu põhjendamatult suureks, eriti asulate kontekstis. Nt Lahemaa rahvuspargi kandis on Võsu asulas ja Tammistu külas tehtud töö, mille tulemusel on ajalooline hoonestus ehituskeeluvööndist välja arvatud. Teistes asulates ei ole seda aga tehtud, mistõttu asuvad asulad ehituskeeluvööndis, mis on ebamõistlik. Praegune olukord seab ehituskeeluvööndis elavad inimesed olukorda, kus nad peavad tööde tegemiseks paluma erandeid erinevatelt asutustelt. Samuti on nt Kuusalu valla üldplaneering koostamisel, mis soovitakse üles ehitada praegu kehtiva seadusandluse alusel. Liit peab seda problemaatiliseks ning on otsustanud protsessi pidurdada seni, kuni selguse tekkimiseni LKS-i ja metsaseaduse muudatuste osas. Seetõttu peaks riik andma KOV-idele sõnumi edasise tegutsemise kohta. Lisaks tuleks ajaloolisi talukohti ja hoonestut käsitleda eraldi ning vältida olukorda, kus nende taastamine või ehitamine keelatakse. **Jaan Velström** lisas, et oluline on säilitada inimlikkus, millest lähtuvalt on esitatud ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. On kahetsusväärne, et Eesti lähenemine on selles küsimuses kujunenud erinevaks võrreldes nt põhjanaabritega. Lisaks asjaolu, et kui Soomes ei kuulu eraomand üldjuhul kaitsealade koosseisu, siis Eestis on see sageli nii. Ajalooliselt on asustus paiknenud küllaltki ranniku lähedal, mistõttu on tekkinud olukord, et kui need alad on sattunud ehituskeeluvööndisse, siis sealsete hoonete taastamine on muutunud väga keeruliseks. Seetõttu peab seal säilima inimlik lähenemine, kuna vastasel juhul saab maaelu lõogi. **Yoko Alender** märkis, et kui 612 SE vastu võetakse, siis tekib Kuusalu vallal võimalus üldplaneeringus ise määrata tiheasustusaladel ehituskeeluvööndi ulatus. Sellest lähtudes on põhjendatud ettepanek oodata ära lõplik õiguslik

selgus enne planeeringu kehtestamist. Lisaks on eelnõus sätted, mis lubavad oma õuemaal rajada nt abihooneid, ehk nendes sätetes on arvestatud maaomanike huvidega. **Taimo Aasma** sõnas, et ajaloolise hoonestuse erisust ei ole hetkel ette nähtud. See küsimus on olnud arutelude keskmes ning taandub suuresti sellele, kuidas määratleda ajalooline hoonestus, millised on selle tunnused ning milline on konkreetne olukord. Seetõttu taandub see suuresti kohapealsetele otsustele. 612 SE toob sisse mitmeid erisusi juba hoonestatud alade osas, mille tulemusel peaks otsustusprotsess nendes juhtumites muutuma lihtsamaks. Samas tuleb arvestada, et need toimivad teatud kohtades. Kaitsealadel kehtib erisus, et ehituskeeluvööndi regulatsiooni saab määrata kaitse-eeskirjaga. Juhul kui kaitse-eeskirjas ei ole erinevalt sätestatud, kehtivad LKS üldreeglid. Lahemaa rahvuspargi kohta on koostatud eeskiri, aga seal on tegemist eraldiseisva aruteluga, mis puudutab kehtiva kaitse-eeskirja ajakohasust ja võimalikke muudatusvajadusi. T. Aasma lisas, et erandi lubamise võimalus planeeringu kaudu säilib ka edaspidi ning selles osas üldprintsip ei muutu. KOV-il on keskne roll initsiatiivi kandjana üldplaneeringu koostamisel. KOV esitab oma ettepanekud, mida arutatakse KeA-ga, kelle ülesanne on hinnata neid riikliku kaitse tervikvaatest lähtuvalt.

Tuulikki Laesson lausus, et hajaasustusse ehitamise ja olemasoleva hoonestuse osas on KeA praktika viimase u kuue aasta jooksul muutunud. On olukordi, kus varem riigi omandis olnud nt vanu piilkonnahooneid (sõjaväehooned) on müüdud eraisikutele, kuid nende arendamine on muutunud piiratumaks. Nt olemasolevale hoonele soovitakse korrus peale ehitada, mitte ehitada hoone kõrvale (hoone pindala ei laiendata). Tegemist on hoonetega, mille kasutusotstarve on olnud riigikaitse ja paikneb riigikaitsemaal, aga eraisik ei saa riigikaitsemaal ehitada. Küsimus on selles, kas kehtiv regulatsioon ja KeA praktika võimaldavad olemasolevale hoonele peale ehitada või muuta kasutusotstarvet. Kui kümme aastat tagasi lubati selliseid muudatusi, siis täna ei võimaldata neid enam, hoolimata sellest, et õigusraamistik ei ole selles osas muutunud. See on tekitanud olukorra, kus inimesed on omandanud riigilt kinnistu, kus paiknevad juba hooned, kuid täna ei saa neid realselt kasutada, kuna öeldakse, et hoone kasutus peab jääma algse otstarbega samaväärseks. Seega kui ehitise asub ka veekaitsevööndis (10 m jõe äärest) ja soovitakse tehakse laiendust ülespoole, siis hetkel ega ka 612 SE jõustumisel ei saa seda õiguslikult korrektselt teha. Selline lähenemine ei ole mõistlik. Sellest tulenevalt on tehtud ettepanek muudatuseks. Hoone, mis asub veekaitsevööndis, asukohta ei ole võimalik muuta ning seda ei ole võimalik viia väljapoole veekaitsevööndit. T. Laesson lisas, et Lahemaa kontekstis on olemas kohtuotsus, millest nähtub, et KeA aktsepteerib küll 1950. aastal ehitatud ja tänaseni säilinud hoonet, kuigi see ei vasta Lahemaa kaitse-eeskirja tingimustele. Samas ei peeta sobivaks hoonet, mille puhul on olemas vundament ja mis viitab varasemale asustusele samal kohal. See tõstatab küsimuse, mida käsitatakse õigusliku alusena. Praktikas on jõutud olukorda, kus õigusliku aluse määratlemiseks tehakse kasutatud puitehitusmaterjali analüüsi, millega tõendada, et materjali on kasutatud 1980ndatel. Sellega soovitakse näidata, millal on olemasolevat laiendust tehtud. Selline lähenemine on ebamõistlikult keerukas. Sellest tulenevalt tuleks kaaluda ehituskeeluvööndis paiknevate ehitiste regulatsiooni täiendavat ülevaatamist, et millistel ajahetkedel ja kriteeriumidel käsitletakse ehituste lubatavust ning kuidas määratletakse õigusliku aluse olemasolu. Teiseks probleemiks on üleujutusosalade käsitus. Käesoleva eelnõuga võib toimuda ehituskeeluvööndi oluline laiendamine mere ääres. Põhjus seisneb selles, et varasemas praktikas määratleti üldplaneeringutes üleujutatava ala piir lihtsalt, aga tänane praktika on, et muudetud üleujutatud ala piiri kohta, mis ei ole kooskõlas LIDAR-andmetega, saab öelda, et ei ole teada, kas see on üleujutatava ala piir või näitab geoportaalist nähtav teave maakõrgust. Praktikas võib olla alasid, kus erinevalt Keskkonnaagentuuri informatsiooni ei ole üleujutus põhjustatud merest, vaid nt läheduses asuvast jõest, kraavist või tormi korral sademevee kogunemisest maapinna nõgudes. Kui Maa-ameti (MaRu) ehituskeeluvööndite kaardile lisada üleujutatava ala piir ning püüda selle põhjal seaduses sätestatu põhjal määratleda ehituskeeluvööndi ulatust, ei pruugi see olla selgelt tuvastatav. Seetõttu ei ole väide, et MaRu kaardilt saab üheselt määrata üleujutatud ala või ehituskeeluvööndi piiri, kõikidel juhtudel korrektne. Sellest tulenevalt on tehtud ettepanek fikseerida, kuidas üleujutatud ala ulatus määratakse. Täiendav probleem seisneb selles, et nii

veepiiri kui ka üleujutatava ala piirid on ajas muutuvad, tulenevalt maapinna tõusust või langusest. Veepiiri muudetakse kehtiva korra kohaselt iga kaheksa aasta tagant, mistõttu ei ole kinnistuomanikel kindlust, milline on nende kinnistu ulatus tulevikus. See omakorda tekitab olukorra, kus ei ole selge, kas juba alustatud ehitus jääb pärast muudatusi endiselt väljapoole ehituskeeluvööndit või satub vööndisse. Seetõttu tuleks see punkti üle vaadata. Kokkuvõtteks võib 612 SE jõustumine kaasa tuua ehituskeeluvööndite olulise laienemise ja seeläbi oluliselt suuremad piirangud kinnistuomanikele. **Yoko Alender** ei nõustunud viimase väitega. Varasematel aruteludel, sh eelkohtumistel Õiguskantsleri Kantslei esindajatega ja komisjoni istungitel, käsitleti korduvalt kinnistuomanike õigust saada selget teavet neile kohalduvate piirangute kohta. Samas tuleb arvestada, et loodus on dünaamiline ja ajas muutuv. Selle vastu saab ainult sellega, kui inimeste mõju loodusele proovitakse vähendada. **Taimo Aasma** sõnas, et üleujutusala regulatsiooni (mis on üleujutusala ja kuidas seda defineeritakse) ei muudeta LKS-is kavandatavate muudatustega. Jätkuvalt kehtib põhimõte, et korduva üleujutusala piirid mere ääres määratakse KOV-i üldplaneeringuga. Kui seda tehtud ei ole, kohaldub ühe meetri samakõrgusjoon. Käimas on planeeringute infosüsteemi loomine, mille eesmärk on protsess korrastada, kus maaomanikel on kättesaadav viimane seis. T. Aasma lisas, et loodus on pidevas muutumises ning otsused peavad sellega arvestama. Vajaduse korral tuleb teha asjakohaseid muudatusi. **Kris Heinsoo** lisas, et MaRu-ga on arendamise teemasid arutatud ja süsteem kuvab hetkeolukorda. Tegemist on eelkõige informatiivse iseloomuga, aga on oluline, et see oleks tööriist, mille kaudu kasutajad saavad võimalikult täpse ja ajakohase info. Kui eelnõu edasine menetlus jätkub, siis jätkatakse koostööd MaRuga, et ka MaRu geoportaal ja kitsenduste kaardil saaks tehtud vajalikud muudatused. **Taimo Aasma** lausus ajaloolise hoonestuse osas, et eelnevalt kirjeldatud olukord on tõenäoliselt võimalik: kui tegemist on 1950. aastate hoonega, kus on hoonestatud koht ja toimiv hoonestus. Üheks muudatuste läbivaks põhimõtteks ongi, et kui on toimiv hoonestus ja ka nt õueala, siis seal tegutsemine peaks olema lihtsam. Kui aga rääkida nt enne Teist maailmasõda rajatud ja üksnes vundamendina säilinud objektidest, siis on sellised alad sageli kujunenud sisuliselt looduslikeks elupaikadeks. Sellistel juhtudel on võimalik, et KeA hindab loodusväärtust olulisemaks kui vundamendi säilitamise huvi. Mis puudutab pealeehitamist, siis teadmata hetkel konkreetset olukorda, võib see kuuluda ehitusseadustiku regulatsiooni alasse ja jääda LKS-ist välja. 612 SE kavandavad muudatused puudutavad mitmeid erisusi, mis on seotud hoonete laiendamise ja menetluste lihtsustamisega. Toodi välja, et need seda juhtumit ei kata, aga juhtumit tuleks eraldi hinnata, miks kehtiv kord ei oleks kohaldatav. **Tuulikki Laesson** sõnas, et veekaitsevööndi laius on kümme meetrit. Kui olemasolev hoone paikneb jõe äärest kümne meetri kaugusel ehituskeeluvööndis, tähendab see käesolevas kontekstis ehitamist ehituskeeluvööndisse, mis ühtlasi hõlmab ka veekaitsevööndisse ehitamist – tegemist on kahe kattuva vööndiga. Kehtiva regulatsiooni kohaselt, sh eelnõus sätestatuna, ei ole veekaitsevööndis laiendamine lubatud. See tähendab, et ei ole olemasoleva hoone pealeehitamine veekaitsevööndis õiguslikult võimalik. **Kris Heinsoo** lausus, et kavandatavate erisuste kohaselt on hajaasustuses võimalik olemasolevat ehitist laiendada ühe kolmandiku võrra ilma eraldi nõusolekuta. Kui laiendamine ületab nimetatud määra, on selleks samuti ette nähtud erisus, kuid sel juhul saab tegevus toimuda üksnes KeA või KOV-i nõusolekul. See regulatsioon ei ole kuidagi seotud veekaitsevööndiga.

Joonas Plaan lausus, et Eestimaa Looduse Fond toetab 612 SE praegust versiooni. Võimalikud erandid peavad olema selgelt põhjendatud ning eeldama KeA sisulist kaasatust. Üldpõhimõtteks peab jääma, et üleujutusala säilib. Korduva üleujutusega ala piir ei ole ohutu ehituspiir, vaid tähistab ulatust, kuhu vesi juba olemasoleva teadmise alusel aeg-ajalt jõuab. Seetõttu on kehtivas loogikas üleujutusala piirile lisatud puhver – rannaaladel 100 m ja siseveekogudel 50 m. Tegemist ei ole bürokratiliku nõudega, vaid minimaalse ohutusvaruga. Puhvri kaotamine annaks riigi poolt eksitava signaali, et üleujutusala vahetus läheduses ehitamine on mõistlik ja ohutu. Tegelikult viitab kliimateadus vastupidisele: üleujutused muutuvad kliimamuutuse tõttu tõenäolisemateks, intensiivsemateks ja raskemini prognoositavamateks. See ala, mis täna ujutab harva üle, võib lähi kümnenditel olla oluliselt sagedamini vee all. Teiseks ei ole veepiirile ehitamine vaid eraomaniku küsimus, vaid selge

keskkonnarisk. Ranna- ja kaldaalad on loodusväärtuslikud, hõlmates elupaiku, kaitstavaid liike, looduslikku taimkatet ning toimides veekogude jaoks olulise puhvrina. Looduslik kaldavöönd seob toitaineid, vähendab reostuse kandumist veekogudesse, stabiliseerib kallast ja aitab säilitada veekogude seisundit. Hoonestuse ja taristu rajamisel – sh teed, väetatud haljastus – see filter nõrgeneb või kaob. Üleujutuste korral ei piirdu mõju kinnistu piiridega: vesi kannab veekogudesse reovett, õlijääke, kemikaale, väetisi, võõrliike ja muud reostust. Seega ei ole küsimus üksnes hoone kahjustumises, vaid surve suurenemises veekogudele ja rannikuelupaikadele. Kolmandaks ei jää risk ainult eraomaniku kanda. Praktikas muutuvad üleujutuse tagajärjed – kahjustused teedele, elektriühendustele, reoveesüsteemidele või päästeasutuste ligipääsule – avalikuks probleemiks ja kuluks, mille lahendamine langeb KOV-i, riigi, taristuettevõtjate või maksumaksja kanda. Seetõttu tähendab puhvri kaotamine uute tulevaste probleemide teadlikku tekitamist: rohkem kahjujuhtumeid, vaidlusi, survet tagantjärele seadustamiseks ning täiendavaid kulusid taristule. See ei ole kooskõlas kliimamuutustega kohanemise eesmärgiga, vaid suurendab kliimariske.

Maia-Liisa Anton sõnas, et Eesti Keskkonnaühenduste Koda toetab 612 SE praegust versiooni. Samas on tegemist kompromissiga ning erisused peavad olema põhjalikult kaalutud. Samuti peab otsustusõigus jääma KeA-le, kellel on vajalik pädevus hinnata tervikpilti ja pakkuda vajaduse korral sobivaimaid, loodusele vähema mõjuga lahendusi. KOV-ide tasandil erineb probleeme looduskaitse teemadega. Nt on esitatud kooskõlastamiseks planeeringuid, kus septikuid on planeeritud aladele, kus esinevad juba üleujutused. Lisaks ei ole hajaasustusele suures mahus ehitamise lubamine kooskõlas üleriigilise planeeringuga ning toob kaasa täiendava ühiskondliku koormuse taristu rajamise ja hoolduse näol. Kui riik lubab ehitamist, kujuneb sellest avalikkuses arusaam, et selline tegevus on ohutu. Probleemide ilmnemisel, nt üleujutuste korral, võib tekkida tunne, et riik peab kahjud kompenseerima, kuna lubas neid tegevusi. Lisaks tuleb arvestada, et tänapäevane hoonestus ja eluviis erinevad oluliselt varasemast: tegemist ei ole enam lihtsate abihoonetega, vaid elamutega koos kaasaegse taristuga (nt elekter, reoveesüsteemid), mille keskkonnamõju on märksa suurem. Seetõttu ei ole ajalooline kasutuspraktika otseselt võrreldav tänaste arendustega. **Yoko Alender** märkis, et õiguskantsler on korduvalt juhtinud tähelepanu sellele, et kehtiva seaduse sõnastus ei ole olnud piisavalt selge ning KeA tõlgendused ei ole omanikele sageli arusaadavad, mis on tekitanud konflikte. Tegemist võib olla eranditega, aga regulatsioon tuleb koostada selliselt, mis on piisavalt selge, et ka nendele erandjuhtumitel ei tekiks vastuolusid. Üleujutusala põhimõte ei kao ning selle kaitse säilib. KOV-i otsustusõiguse andmine tiheasustusaladel on kooskõlas ruumilise planeerimise loogikaga linnakeskkonnas. Samas on põhjendatud, et hajaasustuse uute alade puhul säilib KeA roll arendusotsuste vajalikkuses. Lisaks ei ole juba kehtivas õiguses mingisuguseid puhvreid ette nähtud ja ka seda küsimust on õiguskantsleriga korduvalt arutatud.

Leho Kure lausus, arutelus on varem välja toodud, et tiheasustusaladel saaksid KOV-id otsustada ehituskeeluvööndi vähendamist. Eelnõust nähtub, et vastav kohustus pannakse KOV-idele linnas, alevis ja alevikus, kuid mitte külades. Samas neis kolmes esineb ka nii tihe- kui ka hajaasustusalasid. Siin tuleks tagada õigusselgus. Kui KOV-idele pannakse selline otsustusõigus ilma täiendava rahastuseta, nagu praegusel juhul, peab neil vähemalt olema võimalus teha enda arengut toetavaid otsuseid. Vastasel juhul tekib oht uute konfliktide tekkeks, kuna KOV-ide otsused on need, mida vaidlustatakse. KOV-id peavad vastutama otsuse õiguspärasuse eest, kaitsma seda kohtus ja kaotuse korral tasuma kaebaja kohtukulud. Külade osas Jõelähtme valla ettepanekut ei arvestatud, kuna selles punktiks peetakse oluliseks KeA otsustavat rolli. See tekitab küsimuse KOV-ide otsustusvõime usaldusväärsuse kohta tervikuna. Samas jääb ebaselgeks, et kui külade kontekstis ei ole KOV-ide otsused usaldusväärsed, siis miks nad peaksid olema linna, alevi ja aleviku kontekstis. Jõelähtme vald puutub ehituskeeluvööndi küsimustega kokku igapäevaselt. Istungil on toodud välja, et KeA toetab palju KOV-e. Samas praktikas see ei toimi tihti ja sageli vastatakse pöördumistele, et KOV-i pädevuses on nende küsimuste lahendamine. Sellest lähtuvalt on murekohaks, et kavandatavad erandid ei ole piisavalt õigusselged ning võivad tekitada täiendavaid vaidlusi.

Jõelähtme vallas on mitmeid probleeme juba olemasolevate eranditega. Nt mõiste „veeliiklusrajatis“ asendatakse mõistega „veeliiklust reguleeriv rajatis“. Tõenäoliselt kohtupraktika näitab, mida üks või teine täpselt tähendab. KOV-ide korralduse seaduse kohaselt ei ole keskkonnahoid KOV-i ülesanne, vaid on riigi ülesanne. Kui riik paneb KOV-idele ülesandeid, siis ta peaks kaasa andma rahalisi vahendeid nende ülesannete täitmiseks. Positiivne on see, et kavandatakse erisusi, mis võimaldavad teatud juhtudel otsustada uute ehitiste lubamist ehituskeeluvööndisse ilma detailplaneeringut koostamata. Praktikaks on esinenud olukordi, kus hoone rajamine väljapoole ehituskeeluvööndit on võimalik, kuid sellele juurdepääs eeldab läbipääsu läbi ehituskeeluvööndi. Sellisel juhul tuleb koostada detailplaneering, mille maksumus on ligikaudu 10 000 € huvitatud isikule ning samaväärne kulu kaasneb ka KOV-ile menetluse läbiviimisel. Seda üksnes ligikaudu kümnemeetrise juurdepääsutee rajamiseks. Selliste olukordade vältimine on mõistlik. Samas puudutavad kavandatud erisused, v. a olemasolevate hoonete laiendamine, rajatisi. Seejuures on praktikas ulatuslikke vaidlusi selle üle, kas konkreetsel juhul on tegemist rajatise või hoonega. Jääb arusaamatuks, miks Jõelähtme valla algselt esitatud ettepanekut, näha ette laiemad võimalused otsustada ehituskeeluvööndi vähendamist või sinna ehitamise lubamist ilma detailplaneeringuta, ei ole arvestatud. Kehtiv lähenemine eeldab sageli pikka ja kulukat menetlust ka suhteliselt lihtsate küsimuste lahendamiseks. Planeerimisseadus võimaldab teatud juhtudel olemasolevate hoonestuste vahele ehitamist projekteerimistingimuste alusel ilma detailplaneeringuta, läbides avatud menetluse. Praktikaks näeb planeeringumenetlus välja nii, et KOV algatab planeeringu, taotleb KeA-lt nõusolekut ning negatiivse otsuse korral lõpetab menetluse. Selline otsus on aga kohtus vaidlustatav. Kui selgub, et KeA tegi kaalutusvea ja kaebus kohtus rahuldatakse, jäävad kohtukulud KOV-i kanda. **Yoko Alender** palus selgitada öeldut, et eelnõuga pannakse KOV-idele uusi keskkonnahoiu ülesandeid. **Leho Kure** vastas, et nt ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamine. **Yoko Alender** märkis, et tegemist ei ole kohustuse, vaid võimalusega. **Leho Kure** sõnas, et ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik nii kehtiva õiguse alusel kui ka 612 SE kohaselt nii üld- kui ka detailplaneeringu menetluses. Mõlemad menetlused algatatakse inimese taotluse alusel ning KOV-il lasub kohustus taotlust menetleda ja teha sisuline otsus, kas positiivne või negatiivne. Igal juhul on selline otsus kohtus vaidlustatav. Kui vastav pädevus antakse linnas, alevis ja alevikus KOV-idele, ei ole neil võimalik menetlust sisulisest otsustamisest kõrvale suunata, edastades taotlust KeA-le otsustamiseks. Seaduse kohaselt jääb otsustusvastutus KOV-ile. **Taimo Aasma** lausus, et KeA roll planeeringumenetluses tuuakse eelnõuga varasemasse etappi. Hetkel paikneb KeA hinnangu andmine menetluse lõpufaasis, mis juhul võib tekkida vajadus planeeringut muuta KeA hinnangu tulemusel. Eelnõu eesmärk on tuua KeA roll varasemasse faasi ja seeläbi vähendada menetluskulu. Samal ajal on teadlikult otsustatud anda linnas, alevis ja alevikus otsustusõigus KOV-idele. See lähenemine tuleneb vajadusest vältida ebamõistlikke olukordi, kus KeA on menetlenud väga lokaalse mõjuga küsimusi. Külade eristamine on samuti teadlik valik ning ei tulene usalduse puudumisest KOV-ide suhtes. Regulatsiooni kujundamisel on lähtutud riikliku looduskaitse üldistest eesmärkidest ning loodusväärtuste paiknemisest. Piir on seatud eesmärgiga eristada looduslikumaid alasid ning linnalise iseloomuga asustust. **Kris Heinsoo** lisas, et varem kasutati mõistet „kalakasvatusehitis“, mis on asendatud mõistega „vesiviljelusehitis“. Samuti on veeliiklust reguleeriv rajatis jätkuvalt regulatsioonis sätestatud, kuid paikneb teises punktis. **Leho Kure** palus täpsustada veeliiklusrajatist, kuna praktikaks on olnud olukordi, kus veeliiklusrajatisena mõisteti ka kaldale rajatavat paadikuuri. Mingil hetkel kujundas KeA selge seisukoha, et paadikuur ei kvalifitseeru veeliiklusrajatiseks. Jõelähtme vald esitas oma üldplaneeringu menetlemise käigus KeA-le eraldi selgitustaotluse veeliiklusrajatise mõiste sisustamiseks ning sai vastuseks, et selle all peetakse silmas laevaliiklust suunavaid merepoid. Samas KLIM-is toimunud aruteludes öeldi, et varasem ebatäpsus selles mõistes on kavas regulatsioonist eemaldada, kuna miks peaks merepoi paiknema ehituskeeluvööndis. **Kris Heinsoo** selgitas, et kehtivas regulatsioonis on mõiste „veeliiklusrajatis“, mille sõnastus on eelnõus täpsustatud kui „veeliiklust reguleeriv rajatis“ ning see on käsitletud erandina. Kui rääkida nt suurema kanali rajamisest, kaasneb sellega oluliselt suurem keskkonnamõju. Kuigi ka kehtiva regulatsiooni kohaselt on need erandi all. **Taimo Aasma** lisas, et veeliiklust reguleerivate

rajatistena eristatakse selgelt nt poid ja tulemärgid, mida pannakse kaldale. **Tuulikki Laesson** tõi välja, et on kohtupraktikat selles osas, mida täpselt mõistetakse veeliiklusrajatise all. Tulemus näitab, et selle mõiste all kasutatakse sadama akvatooriumis paiknevaid rajatise. Seoses navigatsioonimärgistuse veeliiklusrajatise arvestamise kohta on Transpordiamet öelnud, et poid ei ole veeliiklusrajatised. Seega on probleem sõnastuses, sh erandites kasutatavad määratlused. See näitab, et ei ole piisavalt hinnatud olemasolevat kohtupraktikat. **Yoko Alender** märkis, et sõnastused vaadatakse täiendavalt üle.

Piret Paiste sõnas, et Saaremaa vallal on suur rannajoon ja praktikas on olnud probleeme ehituskeeluvööndi vähendamisega. Vald ei soovi ehitada tervele rannikule ja mõistab ehituskeeluvööndi vajalikkust ning käsitleb selle vähendamist selge erisusena. Siiski leiab Saaremaa vald, et ajaloolised talukohad peaksid olema käsitletud erandi korras. Nende arv ei ole sedavõrd suur, et see mõjutaks oluliselt ranna- ja kaldakaitse eesmäärke. Samas, kui hoonestus on hävinud nt sõja või muude asjaolude tõttu, ei ole täna võimalik seda taastada, kuigi mitmed kehtivad üldplaneeringud seda toetaksid. KeA on oma varasemat praktikat oluliselt muutnud. Varem peeti ajaloolist talukohta üheks olulisemaks aluseks ehituskeeluvööndi vähendamisel, kuid praeguseks seda enam arvesse ei võeta ning vastavaid nõusolekuid ei anta. Saaremaa kontekstis pärineb viimane nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasoleval ajaloolisel talukohal 2023. aastast. Üsikuid vähendamisi on tehtud, kuid need on saavutatud vaidluste tulemusel. Seetõttu tuleks kaaluda, milline on ajalooliste talukohtade erisusest väljajätmise põhjendus. Teine punkt puudutab olemasoleva elamu laiendamise erisust, mis on lubatud maismaa suunas. Seejuures jääb ebaselgeks, miks ei kohaldata samu põhimõtteid ka seaduslikult rajatud tootmis-, äri- ja majutushoonetele. MaRu ortofotodel on selliste objektide õuealad selgelt tuvastatavad. Neile siiski ei kehti vastav erisus, mis piirab võimalusi ala arendada, sh nt tehnovõrkude rajamist. Selline lähenemine võib kaasa tuua ebavõrdse kohtlemise olukorras, kus hoonestus on rajatud kooskõlas kehtiva õigusega. P. Paiste juhtis tähelepanu eelnõu punktile 7, milles käsitletakse ehitusjoonest maismaa suunas ehituskeelu mitte kehtivust. Selgitustes on märgitud, et ehitusjoone määramisel arvestatakse külgnevatel maaüksustel KOV-i loa alusel püstitatud hoonete vahel moodustatavat joont. Siinkohal tekib küsimus, kas „külgnev maaüksus“ tähendab täpselt piirnevat maaüksust. Sisuliselt ei peaks ehitusjoone määramine eeldama, et hoonestus paikneb vahetult mõlemal pool. Seda punkti tasuks täpsustada. **Taimo Aasma** lausus, et ajalooliste hoonekohtade teema on aruteludes korduvalt tõstatunud, sh küsimus, kas ja millisel viisil seda reguleerida. 612 SE vastavat erisust ette nähtud ei ole. Tuleb arvestada, et ajalooliste hoonekohtade käsitlemisel on oluline roll konkreetsetel asukohtadel ja selle looduslikel tingimustel, mistõttu KeA neid juhtumeid põhjalikult hindab. Tootmishoonete erisuse küsimuse puhul on keskseks asjaoluks nende võimalik suurem mõju ümbritsevale keskkonnale võrreldes nt elamutega. Seetõttu nõuab nende laiendamine täiendavat kaalutlust. Vastava menetluse läbimise ja nõusoleku saamise korral on sellised tegevused siiski võimalikud. T. Aasma lisas, et viimasena toodud punkti sõnastust saab KLIM üle vaadata. **Yoko Alender** palus komisjonile edastada viidatud punkti, mille saab täiendavalt üle vaadata.

Aare Kuusik tõi näite Lahemaa rahvusparki kandist. Tegemist oli juhtumiga, kus inimene soovis taastada hoonestuse ajaloolisel talukohal. Selleks koguti kokku kõik olemasolevad ajaloolised kaardimaterjalid ja tehti ulatuslik eeltöö. Seejärel koostati kehtivate projekteerimistingimuste alusel projekt, seda pärast mitut KeA kohapealset ülevaatus, mille käigus hinnati, et alal ei esine selliseid loodusväärtusi, mis vajaksid täiendavat kaitset. Projekti lõpuks KeA ei kooskõlastanud, kuna selgus, et vahepeal oli muudetud õigusraamistikku ning kehtestatud piirang, mille kohaselt ei ole projekteerimistingimuste alusel enam võimalik ajalooliste hoonete asukohta projekteerida ega ehitada. Isik pöördus seejärel õiguskantsleri poole, kelle soovitusel algatati kohtuvaidlus. Esimese astme kohtumenetlus tõi kaasa üle 5000 € suuruse kulu ning lõppes negatiivse lahendiga, kuna kohus lähtus kehtivast, muudetud õigusest. Selle tulemusel loobus isik edasisest menetlusest. Seetõttu tuleks käsitleda teemat täiendavalt. Arutelu on viidatud KeA kõrgele kompetentsile, kuid praktika põhjal ei saa järeldada, et vastav pädevus oleks üle Eesti piisaval tasemel.

Seetõttu tuleks kaaluda KeA kompetentsi tugevdamist, et tagada kvaliteetsed ja põhjendatud otsused ning asjakohane nõustamisvõimekus. Nt Kuusalu vallas on praktika kujunenud selliseks, kus kohaliku elu küsimustes on otsustusõigus sisuliselt koondunud KeA-le. Otsuseid ei langetata ilma KeA nõusolekuta. Selles valdkonnas peab midagi muutuma nii kompetentsi, halduspraktika kui ka selles osas, et KOV-il peab olema rohkem õigusi, sh looduskaitsealade suhtes. **Taimo Aasma** lausus, et kompetentsi tagamine nii KOV-ides kui ka KeA-s on oluline teema. T. Aasma lisas, et kui ajalooline hoonestus vastab seaduses sätestatud määratlusele, on õigusselgus tagatud. Probleem tekib aga olukorras, kus tuleb hinnata, mida pidada ajalooliseks hoonestuseks. Nt on toodud saja aasta vanust säilinud vundamenti. Samas tekib küsimus, kas erisuse tegemise piisavaks aluseks saab pidada ajaloolist kaardimaterjali, mis viitab varasemale hoonestusele, kuid mille füüsilised jäljed ei ole säilinud. KLIM on olnud ettevaatlik üldise automaatse erisuse kehtestamisel olukorras, kus puudub selge ja kõigile üheselt arusaadav määratlus ajaloolise hoonestuse kohta ning kus ei ole kokku lepitud ka selles, millisele ajahorisondile ja millistele allikatele sellise hindamise puhul tuginetakse. KeA ülesanne on hinnata olukordi ka looduskaitsealade vaatenurgast. **Yoko Alender** märkis, et tema hinnangul on üldnorm põhjendatud nendes olukordades, kus asjaolud on selged ja üheselt määratletavad. Samas on oluline säilitada võimalus teha otsuseid kaalutusõiguse alusel.

Andres Metsoja sõnas, et kui riigikaitsealine objekt on sattunud eraomandisse, tuleks seda käsitleda planeeringumenetluse kaudu, viies selle vastavusse tegeliku olukorraga, sh sihtotstarbe muutmine toimub planeeringumenetluse kaudu. Seetõttu ei pea ta põhjendatuks erandite loomist olukorras, kus riigilt omandatud vara soovitakse kasutada algsest otstarbest erineval viisil. KOV-ide rolli osas nõustus ta ühest küljest eelnevate sõnavõtjate seisukohaga, et tegemist on eelkõige õigust rakendava, mitte seda loova tasandiga. KOV lähtub kehtivast õigusruumist ning menetleb kodanike algatusi vastavalt seadusele. Samas tõstatub küsimus riigi eesmärkidest tervikuna. Nt kui tiheasustusaladel on ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga juba ette nähtud ning praktikas oleks ebamõistlik KeA sekkumine. Teisalt tekib küsimus hajaasustusega alade ja külade kontekstis. Jääb mulje, et liigutakse sellise praktika suunas, kus üldplaneeringuga peab olema ette nähtud elamuala ehituskeeluvööndis. Kui seda ei ole ette nähtud, siis võib kujuneda olukord, kus ka detailplaneeringu algatamisel, mis on üldplaneeringut muutev, kasutab KeA kaalutusõigust selliselt, et ehitustegevust ei võimaldata, kuna elamuala ei ole ette nähtud. See tõstatab küsimuse, kas selline lähenemine on põhjendatud, arvestades seda, et kas üldplaneeringu koostamisel suudetakse selliseid asju ette näha, ning lisaks üldplaneeringu koostamise ajakulu. A. Metsoja lisas, et ülejutusala piiride määramisel tuleb lähtuda konkreetsetest juhtumitest. Kaitsealuste objektide puhul on mõistetav, et KeA eeldab KOV-ilt detailplaneeringu läbiviimist. Kui tegemist ei ole kaitsealuse alaga, on küsimus lahendatav detailplaneeringuga, kus kaalutusõiguse kasutamine jääb tõenäoliselt alles. Kui tegemist on kõrgema alaga, kus ehitamine on võimalik ning asjakohaste tingimustega on tagatud looduskeskkonna ja majandustegevuse koostoime, peaks planeeringumenetlus koos vajalike eksperthinnangutega sellised olukorrad lahendama. A. Metsoja lisas, et kui riik on elektripaigaldiste ja liinide kohta öelnud, et eraomanik peab oma kinnisasjal paiknevat taristut taluma, siis võiks sarnast lähenemist kaaluda ka vastupidises suunas. See tähendab, et riik võiks teatud juhtudel aktsepteerida ajaloolise hoonestuse taastamist eraomandil. Juhul kui tegemist on varasemalt eksisteerinud ajaloolise objektiga, võiks riik selgelt väljendada seisukohta, et kuigi uue hoonestuse rajamist kõikjal ei toetata, ollakse valmis aktsepteerima ajalooliste hoonekohtade arendamist. Selline lähenemine oleks põhjendatud ka keskkonnahoiu seisukohast. **Yoko Alender** lausus, et on otstarbekas täpsustada koostöö ministeeriumiga seletuskirja sõnastust, eelkõige külade käsitlemise osas, et oleks üheselt arusaadav, millist tõlgendust KeA-lt oodatakse. Eelnevalt selgitatud lähenemine ei ole olnud eesmärk. **Angela Kase** sõnas, et riigikaitsealade ehitiste puhul, mis on võõrandatud eraomandisse, ei ole lähenemine, mille kohaselt tuleb alati algatada detailplaneering, kooskõlas planeerimiseseaduse põhimõtetega. Planeerimiseseadus ei näe ette planeeringu algatamist pelgalt maakasutuse sihtotstarbe muutmise eesmärgil. Detailplaneeringu algatamine on eelkõige seotud sellega, et kui soovitakse püstitada uus

hoone või laiendada olemasolevat üle 33%. Juhul kui tegemist on olemasoleva nt piilkonnahoonega, mida soovitakse kasutusele võtta muul otstarbel, peab toimuma mingisugune muu menetlus kui planeerimismenetlus. **Yoko Alender** märkis, et inimene ei saa eeldada, et ta hakkab riigikaitsemaale elamuid ehitama. **Angela Kase** nõustus sellega, aga kasutusotstarbe muutmine peaks toimima nt ehitusloa menetluse kaudu. **Andres Metsoja** lausus, et nt endised piirivalvekordonid ei ole enam käsitatavad riigikaitseliste objektidena – need on vastavast staatusest vabastatud, ei paikne riigikaitsemaal ning on võõrandatud eraomandisse. Samas kui riigikaitsemaa võõrandatakse, kus on olemas planeering, siis uus eraomanik ei saa väita, et ta soovib olemasoleva planeeringu alusel ehitada riigikaitselist objekti. Selline arusaam ei ole korrektne. **Angela Kase** sõnas, et see teema vajaks täiendavat selgitamist.

Angela Kase lausus, et EKFL toetab Jõelähtme valla seisukohta, mis puudutab KeA rolli ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamises väljaspool kaitseala, hoiuala või püsielupaika linnas kui asustusüksuses, alevis, alevikus või nende asustusüksuste. Uute tiheasustusalade moodustamine toimub Vabariigi Valitsuse otsuse alusel ning on seetõttu juba kontrollitud. Olemasolevate tiheasustusalade laiendamine toimub kehtiva õiguse kohaselt üldplaneeringu kaudu, mis eeldab ka KeA kooskõlastust. Juhul kui seadusmuudatusega seatakse nõue, et tiheasustusalade laiendamine saab toimuda üksnes KeA nõusolekul, ei ole põhjendatud eeldus, et KOV-ide roll võiks olla külade kontekstis nõrgem. Kõik tiheasustusalade kujunemise ja laiendamisega seotud teemad on juba eelnevalt saanud KeA nõusoleku. Seetõttu on põhjendatud, et väljaspool kaitsealasid, hoiualasid ja püsielupaiku jääks ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamine tiheasustusaladel KOV-ide ainupädevusse. Teine teemapüstitus puudutab õuealade määramist, mille kohta KLIM-i esindaja tõi välja, et see on seotud toimiva õuealaga. Samas on hajaasustuses juhtumeid, kus õueala ei ole määratud. Ühelt poolt on olukordi, kus õueala ei ole kunagi formaalselt kindlaks määratud. Teisalt esineb juhtumeid, kus õueala määramata jätmine tuleneb sellest, et KeA ei ole andnud vastavat nõusolekut, kuigi kinnistul paikneb seaduslik hoonestus. Seega kuigi kinnistul võib paikneda elamu, piirdeaed ja vajalikud tehnovõrgud, ei ole võimalik rajada juurdepääsuteed, kuna vastavad erandid kehtivad üksnes õuealaga hõlmatud aladele. **Taimo Aasma** lausus, et tema hinnangul on teine punkt kaetud, kuna rajatiste osas on üldine erand eelnõus juba ette nähtud. Tiheasustusalade laienemise osas jääb KLIM seisukohale, et KeA-l peab olema selge roll. KLIM-i hinnangul on kehtiv seadus sel teemal hetkel ebapiisavalt reguleeritud, ehk KeA-l ei ole hetkel selles konkreetsetes teemas siduvat rolli. **Angela Kase** sõnas, et see väide ei vasta tegelikkusele, kuna üldplaneeringu kooskõlastamine eeldab alati ka KeA kooskõlastust. Käesoleval juhul ei käsitleta uue tiheasustuse moodustamist, mis on eraldi regulatsiooni objekt, vaid olemasoleva tiheasustuse laiendamist üldplaneeringu alusel. Sellises olukorras hindab KeA üldplaneeringu kooskõlastamise käigus planeeringut tervikuna, sh ka tiheasustuse laiendamise vastavust keskkonnanõuetele. A. Kase palus selgitada, kas LKS-i § 38 lõike 5 uus punkt 14 näeb ette, et ehituskeeld ei kohaldu rajatistele, mida ei ole loetletud sama paragrahvi lõikes 4, juhul kui nende rajamine väljaspool ehituskeeluvööndit ei ole otstarbekas. **Kris Heinsoo** vastas, et jah seda peetakse silmas. **Angelase Kase** lausus, et õueala määramise puudumine on suureks probleemiks. Hajaasustuses esineb märkimisväärsel hulgal elamuid, mille puhul õueala ei ole määratud – osaliselt seetõttu, et seda ei ole varasemalt taotletud, kuid ka juhtudel, kus taotlus on esitatud, on KeA jätnud taotluse rahuldamata. Põhjendusena on toodud, et õueala määramine looks eeldused LKS-is sätestatud erandite kohaldamiseks. Selline praktika tekitab küsimusi võimaliku võimu kuritarvitamise kohta. Tiheasustusaladega seotud küsimus ei olnud suunatud sellele, kas KeA-l peaks olema nõusoleku roll tiheasustusalade laiendamisel, vaid sellele, et LKS § 40 lõige 5¹ peaks kehtima tiheasustusaladele laiemalt, mitte piirduma üksnes linnade, alevite ja alevikega. Selline lähenemine on põhjendatud, kuna olemasolevad tiheasutused on KOV-i kas üldplaneeringu või mõne muu menetluse kaudu valitsus kooskõlastanud, kuhu protsessi kaasatakse ka KeA. **Yoko Alender** küsis, kas mõned külad on tiheasustusalad ja mõned hajaasustusalad. **Angelase Kase** vastas jaatavalt. **Yoko Alender** küsis, kas tiheasustusalade määramist üldplaneeringu kaudu, mille peab kooskõlastama KeA. **Taimo Aasma** vastas, et see tuleneb

üldplaneeringust. Samas on määratud, et mis punktides on KeA-l siduv kooskõlastamise roll ja mis punktides arvamuse roll. Sarnane teema on tõstatanud rohevõrgustikega, kus KeA-l on üldplaneeringu menetluses arvamuse andmise õigus, kuid mitte siduvat otsustusõigust.

Angela Kase lausus, et kui LKS-i lisatakse regulatsioon, mille kohaselt on KeA-l nõusolekuõigus tiheasustusalade laiendamise osas, siis tekib küsimus, miks ei peaks tiheasustusalal edasine otsustusõigus jääma KOV-ide pädevusse. Kui KeA on andnud oma nõusoleku tiheasustusala laiendamiseks, siis miks piiratakse KOV-i rolli. **Tarmo Tamm** sõnas, et ta toetab lähenemist, kus tiheasustusala käsitletakse ühtemoodi. **Yoko Alender** sõnas, et komisjoni 612 SE puudutaval järgmisel istungil käsitleb komisjon teemat täiendavalt koos KLIM-iga. **Leho Kure** lausus, et Eestis on erinevaid asustusüksusi: linnad, alevid, alevikud ja külad. Nt Möisa küla on linn, kus elab u 350 inimest, aga Jõelähtme vallas asuv Neeme on küla, kus elab u 650 inimest ja mida ümbritseb mõlemast küljest meri, mistõttu kerkib seal sageli ehituskeeluvööndi küsimusi. Lisaks nt Aegna saar kuulub Tallinna kesklinna haldusalasse, aga Naissaar kuulub Viimsi valla alla ja tegemist on külaga. Seetõttu võib tulevikus tekkida probleeme, kuna võib soodustada olukordi, kus maaomanikud otsivad võimalusi erineva õigusliku käsitluse kaudu piirangutest möödahiilimiseks. **Yoko Alender** küsis, kas parem lahendus oleks see, kui rõhutatakse tiheasustusala kui määratlust. **Leho Kure** vastas, et tema hinnangul oleks see õigusselgem. Üldplaneeringu menetluses on KeA-l võimalus esitada oma arvamusi ning see on menetluse loomulik osa. Samas tuleb eristada arvamuse andmist ja kooskõlastamiskohustust. Kooskõlastamiskohustus on menetluses olemas.

Piret Paiste juhtis tähelepanu komisjoni liikme seisukohale, mille kohaselt on hajaasustuses elamu sihtotstarbe määramine keeruline juhul, kui maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Saaremaa valla üldplaneeringule on KeA esitanud palju arvamusi, sh arvamuse, et ranna ehituskeeluvööndisse ei lubata juhtotstarvet määrata.

Andres Metsoja sõnas, et asustusüksuse mõiste kasutamine tiheasustuse ala tähenduses on tõenäoliselt praktikas keeruline ning võib ka kaasa tuua ebakõlasid looduskeskonna kasutamise ja majandusmeetmete vahel. Nt on KOV-idel olemas veeprogramm, mis rakendub üksnes hajaasustusaladel. Tiheasustusaladel see meede ei kohaldu ning seetõttu puudub seal elanikel võimalus vastavat toetust saada. Samas võib regulatsiooni tulemusel kujuneda olukord, kus ühelt poolt käsitletakse teatud alasid tiheasustustena, kuid teisalt jäävad sealsed majapidamised ilma toetusvõimalusest. Nt Kihnu on küladest koosnev omavalitsus ja omab saarelist autonoomiat, kuid tema õigused võivad olla piiratud, kuna tegemist ei ole tiheasutusega. Seega teemasse süvenedes tekib mitmeid küsimusi.

Tuulikki Laesson lausus, et ehituskeeluvööndi vähendamise soovi korral kaasneb kohustus läbida keskkonnamõtjude hindamine (KMH) või selle eelhindamine. Menetluste kaudu on protsessi kaasatud ka keskkonnaspetsialistid. Regulatsiooni kohaselt saaks ehituskeeluvööndit vähendada detailplaneeringu kaudu, mis toob kaasa suuri rahalisi kulutusi. Lisaks saab näite tuua Lääne-Saaremaalt, kus on olukord, mis tuleneb nõukogudeaegsetest piirangutest, kus toona lubati ehitust ühele poole teed, aga teisele poole mitte. Tänapäevaks on kujunenud olukord, et kui sinna soovitakse midagi ehitada, siis ehitise maksumus võib olla väiksem kui planeeringute ja keskkonnamõtjude hindamise maksumus. Tekib küsimus, kas detailplaneeringu kohustus on igal juhul põhjendatud, kui sama eesmärki on võimalik saavutada ka vähem ressursimahuka, nagu nt avatud menetluse, kaudu. Seetõttu tuleks kaaluda, kas hajaasustuses on alati otstarbekas siduda ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringumenetlusega. Samuti tuleks arvesse võtta, et kas igal juhul tuleb eelnevalt sellesse kohta ehitamisel teha KMH või selle eelhinnang. **Kris Heinsoo** sõnas, et KLIM leiab, et lähtuda tuleb põhimõttest, mille kohaselt ehituskeeluvööndisse ehk ranna ja kalda kaitsevööndisse ehitamine on üldreegli kohaselt keelatud. Selle reegli leevendamine peaks olema selgelt erandlik. K. Heinsoo lisas, et üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad hõlmavad ka ulatuslikke looduslikke alasid, kus tegelikkuses ei esine tiheasustusele iseloomulikke asustusi. Selliseid olukordi on nt Tallinna ja Tartu ümbruses. Seega vastakaid

näiteid jagub. **Yoko Alender** märkis, et kui vähendamist ei tehta planeeringu alusel, siis hilisemas võimalikus kohtuprotsessis võib see KOV-ile riske suurendada. **Tuulikki Laesson** sõnas, et KOV-i pädevusse kuulub ruumiotsuste tegemine. Saab kasutada avatud menetlust, mis tagab ka asjakohase kaasamise. Vaidlus ei seisne keskkonnatingimuste seadmises, vaid menetluste proportsionaalsuses ja bürokraatia ulatuses. Küsimus seisneb selles, kas eesmärgi saavutamiseks kasutatakse põhjendatud ja otstarbekaid vahendeid või tekitatakse ebavajalikku halduskoormust ja kulusid. Näitena saab tuua, et kui soovitakse ehitada paadikuur vanale kogukondlikule paadikuuri alale, siis paadikuuri ehitamine ei käi ühegi erandi alla. Tegevuseks tuleb algetada detailplaneeringu menetlus. Praktikas võib aga tekkida olukord, kus detailplaneeringu menetlemisega seotud ajakulu ja rahalised kulutused ületavad kavandatava ehitise enda maksumuse. **Taimo Aasma** lausus, et on mõttekoht, kas paadikuurile peaks erisus kehtima. Siin on oluline arvestada asustatud ja asustamata aladega. Samuti sellega, mida praktikas paadikuur tähendab. **Tuulikki Laesson** märkis, et toodud näite kohas paikneb muinsuskaitseline lauter ja kus ajalooliselt on olnud kogukondlikud paadikuurid. Kutselise kalapüügi tegelemiseks on vajalik vastav taristu. Võrkude käitlemine ja väljavõtmine peab toimuma vahetult rannas ning eeldab selleks lähedal asuvat sobivat taristut. Näite eesmärk on osutada, et kui taolistes kohtades algetada ehituskeeluvööndisse ehitamine detailplaneeringu asemel projekteerimistingimuste alusel, siis hoitakse ressursi kokku. **Yoko Alender** sõnas, et sellise üldnormi muudatuse korral ei piirduks selle mõju üksnes paadikuuride ehitamisega, vaid võiks laieneda oluliselt laiematele juhtumitele. See on murekohaks.

3. Info ja muud küsimused

Infot ei esitatud ja muid küsimusi ei arutatud.

(allkirjastatud digitaalselt)
Yoko Alender
juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Kiia Väli
protokollija