

Ranna ja kalda kaitse ning üldplaneeringud

Märt Öövel

Keskkonnaamet

Looduskasutuse peaspetsialist

11.11.2021

Mis on rand ja kallas?

- Eesti rannajoon on u 3800 km, keskkonnaregistrisse on kantud 234 jõge, 1004 oja, 1347 allikat, 1534 looduslikku, 484 tehis- ja 529 paisjärve, lisaks maaparandussüsteemide (MPS) eesvoolud
- Ja kõigi nende kallaste kasutusele seab **looduskaitseadus** (LKS) teatud piirangud
- **Looduskaitseadus § 5. Rand ja kallas**
 - Kallas on **merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu** ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse käesoleva seadusega. Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve kaldaid nimetatakse rannaks.
 - Rand ja kallas ei ole kaitstav loodusobjekt (ei ole samaväärne kaitseala või hoiuala või püsielupaigaga).

Piirangud rannal ja kaldal

LKS § 35. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused:

(1) Rannal või kaldal on:

- 1) ranna või kalda **piiranguvöönd** (PV, seab piirangud reoveesette laotamisele, jäätmete käitlemisele, maavarade kaevandamisele, metsamajandamisele, mootorsõidukitega sõitmisele, tiheasustusalade moodustamisele)
- 2) ranna või kalda **ehituskeeluvöönd** (EKV, seab piirangud ehitustegevusele)
- 3) ranna või kalda **veekaitsevöönd** veeseadusest (VKV, seab piirangud maavarade kaevandamisele, raietegevusele, maaharimisele, ehitustegevusele)

Piirangute ulatus

LKS § 37 lg 1 ja 38 lg 1 ja VeeS § 118 lg 2

LKS § 38 lg 2 **Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses** ulatub EKV ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Metsaseaduse § 3 lg 2 - Metsamaa on maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest:

- 1) on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse;
- 2) on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Metsaseaduse § 3 lg 3 - Metsamaaks käesoleva seaduse tähenduses ei loeta õuemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuaiad, puukooli, aiandi, dendraariumi ning puu- ja põõsaistandike maad.

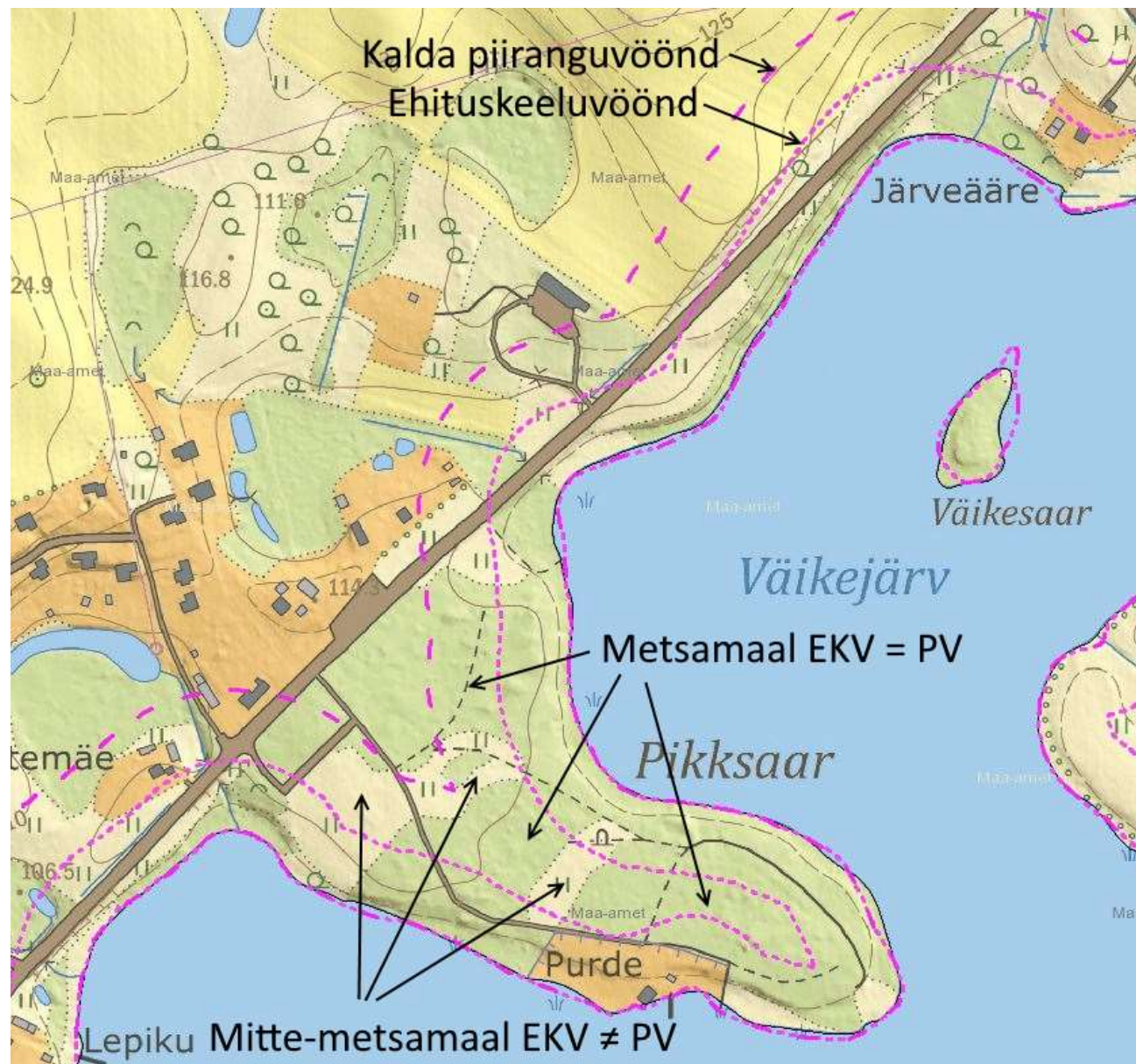
Metsaseaduse § 3 lg 3 (metsamaaks käesoleva seaduse tähenduses ei loeta õuemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuaiad, puukooli, aiandi, dendraariumi ning puu- ja põõsaistandike maad) ei oma LKS § 38 lg 2 rakendamisel tähtsust

Mis tähendab, et nn EKV **metsamaa erisuse** määrab üksnes **metsamaa kõlvik või metsa tunnustele vastav taimeistik**.

	PV	EKV	VKV
Mererand, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rand		100	
Mererand Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel	200	200	20
Linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletavas kompaktses asustusega alal ehk tiheasustusalal		50	
>10 ha järved ja veehoidlad, >25 km ² valgalaga jõgi, oja, MPS eesvool	100	50	10
allikas, <10 ha järv ja veehoidla, <25 km ² valgalaga jõgi, oja, MPS eesvool	50	25	10
MPS eesvool valgalaga <10 km ² , peakraavid, kanalid	-	-	1

Piirangute ulatus rannal ja kaldal

Metsamaa erisus



Piirangute lähtejoon

- **EKV** (ja PV ja VKV) **lähtejooneks** on (üldjuhul) ETAK-i ehk **põhikaardile kantud veepiir** ehk tavaline veepiir (LKS § 35 lg 2);
- Seda ka olukorras, kus põhikaardile kantud veepiir erineb looduses esinevast situatsioonist;
- Ka looduslikud soodid, sopistused või ka teatud tehisklikud kaevandid võivad Keskkonnaregistri/ETAK-i kohaselt olla veekogu osad ning nendega tuleb piirangute määratlemisel arvestada (sootide avamine!)
- **Paadikanal** on veekogu (01.10.2021 veeseadus), kuid samal ajal ka ehitis.

Piirangute lähtejoon

Piirangute lähtejoone erandiks on:

- Korduva üleujutusega veekogude rand ja kallas (LKS § 35 lg 3-4)
- Üle 5 m kõrguse ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 m oleva kaldaastangu ala (LKS § 35 lg 5)

Kaldaastang

- Kaldaastangu puhul on piirangute lähtejooneks astangu ülaserv
- Oluliseks kriteeriumiteks astangu kõrgus üle 5 m, paiknemine ranna- ja kaldajoonele lähemal kui 200 m.
- Astang on astmekujuline, selgesti täheldatava jalami ning pervega vertikaalne või suure kaldega nõlv (KeM 25.05.2016 nr 8-2/16/3255-2). Eelkõige looduslik pinnavorm.
- Ei pea olema aluspõhjakivimeid (st liiva- ja lubjakivid) avav paljand, võib olla mattunud paljand või pinnakattesesse murrutatud astang.
- Maa-amet on ETAK-is kaardistanud enamiku kalda-astangutest

<https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

- Astangute kaardistamine ÜP-s ei ole kohustuslik

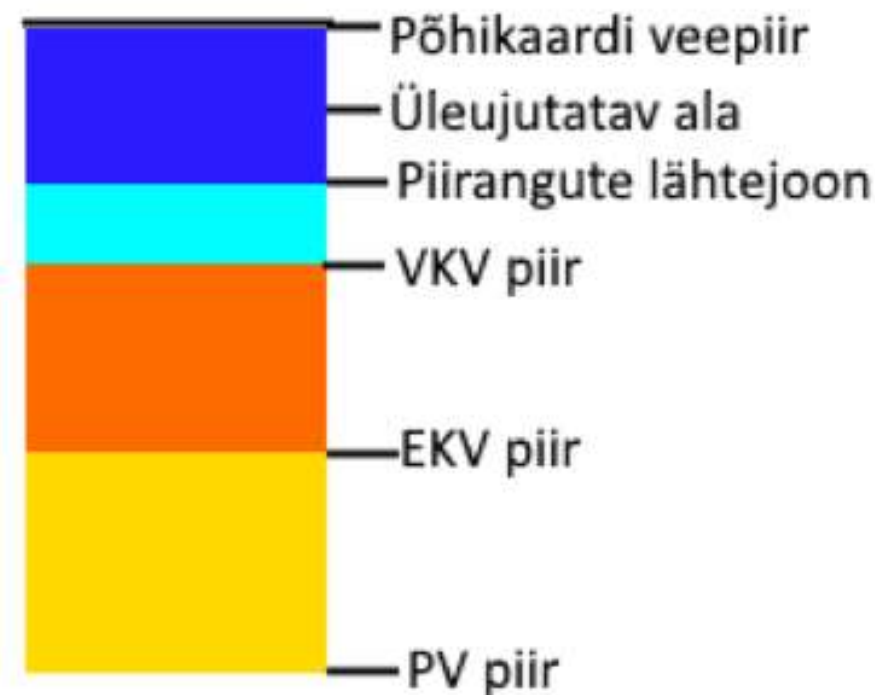


Piirangute lähtejoon

Korduva üleujutusega veekogude rand ja kallas

LKS § 35 lg 4 - Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

(nt KeM-i kirjad 20.09.2016 nr 8-2/16/6610-4 ja 22.02.2018 nr 8-2/18/360-2)



Suurte üleujutusosaladega siseveekogud



LKS § 35 lg 3 - **Suurte üleujutusosaladega siseveekogudel** määratakse **kõrgveepiir** (ehk korduvalt üleujutatav ala ehk piirangute lähtejoon) korras, mille kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega (Keskkonnaministri 28.05.2004. a. määrus nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“)

Probleemiks mullakaardi ebatäpsus lammimuldade määramisel

PlanS § 75 lg 1 p 9 – ÜP ülesanne on kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul.

ÜP-ga võib seada ehituspiiranguid ka teistel üleujutustega veekogude kallastel (EKV laiendamine, LKS § 40)

Kaldakaitse piirangud planeeringujoonisel

- Ranna ja kalda kaitse piirangutest peab planeeringujoonistel olema:
 - Piirangute lähtejoone täpsustus (korduva üleujutusega alade määramine ja kõrgveepiiri märkimine)
 - Ehituskeeluvööndi ulatuse muudatus (suurendamine või vähendamine)
 - Tiheasustusalad, supelrannad (mis tekitavad teatud erisusi)
- Otse LKS-ist tulenevad piirangud ja piirangute ulatust või nende rakendamist selgitav muu info (kaldaastangud, tiheasustusalal olemasolev ehitusjoon) võib planeeringujoonistel olla (metsamaa erisus pigem mitte).
- Viide seaduse alusel kehtivatele piirangutele peab olema planeeringujoonisel või seletuskirjas

Tingimused ehituskeeluvööndis

- LKS § 38 lg 3 - Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on **uute** hoonete ja rajatiste ehitamine **keelatud**.
- Hoonete ja rajatiste ehk ehitiste (ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest) ja ehitamise (ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega) **definiitsioon vastavalt ehitusseadustikule**.
- Ehitamine vundamendile üldjuhul võrdub EKV-s uue ehitise ehitamisega.
- Kuid LKS § 38 lg 4 ja 5 annavad ehituskeeluse erandid.

Tingimused ehituskeeluvööndis

Erandid

LKS § 38 lg 4 – ehituskeeld ei laiene:

1) hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse;

1¹) tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;

2) kalda kindlustusrajatisele;

3) supelranna (mis määratakse ÜP-ga) teenindamiseks vajalikule rajatisele;

4) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;

5) olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;

6) piirdeaedadele;

7) piirivalve rajatisele;

8) maakaabelliinile;

9) olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele.

EKV ei laiene **tiheasustusala** ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele



Erandi rakendamise eeltingimused (n KeM-i 28.06.2012 kiri nr 13-1/5547-2):

- Olemasolev tiheasustusala;
- Väljakujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel.

Erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas olemasolevate (õiguslikul alusel püstitatud) ehitiste vahele. Antud erandi puhul ehitis = hoone

Erandid ehituskeelust

LKS § 38 lg 5 – ehituskeeld ei laiene kehtestatud DP või ÜP-ga kavandatud:

- 1) pinnavee veehaarde ehitisele;
- 2) sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- 3) ranna kindlustusrajatisele;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- 5) kalakasvatusehitisele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeasutuse ehitisele;
- 8) **tehnovõrgule ja -rajatisele;**
- 9) **sillale;**
- 10) **avalikult kasutatavale teele;**
- 11) raudteele.

LKS § 38 lg 5 täpsusaste

- LKS § 38 lg 5 p 8, 9, 10 - ehituskeeld ei laiene kehtestatud DP-ga või **kehtestatud ÜP-ga kavandatud** tehnovõrgule ja –rajatisele, sillale, avalikult kasutatavale teele
- ÜP tekst: *Olemasolevate ja väljakujunenud ning üldplaneeringuga planeeritud hoonestatud alade teenindamiseks rajatavaid teid (sh sillad, kergliiklusteed, matkarajad) ning tehnovõrke ja –rajatise (sh sademevee settetiigid, tuletõrje veevõtukohad jms) käsitletakse looduskaitseaduse (edaspidi ka LKS) § 38 lõike 5 mõistes kui üldplaneeringuga kavandatud ja neile ei laiene ehituskeeld kalda ehituskeeluvööndis.*
- Selline sõnastus ei ole LKS-iga kooskõlas, niivõrd umbmäärane lähenemine ei tähenda, et antud objektid oleks LKS-i mõttes ÜP-ga kavandatud (vt ka KeM 12.11.2020 nr 7-15/19/5857-18 Kose valla ÜP kohta).
- Selleks, et LKS § 38 lg 5 rakenduks, peaksid need ehitised olema ÜP joonistel ja/või seletuskirjas kajastatud vähemalt sellises täpsusastmes, et oleks võimalik nende ehitiste iseloomu ja põhimõttelist asukohta tuvastada.

Ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

- LKS § 40 lg 1 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest;
- LKS § 40 lg 2 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib **kohalik omavalitsus suurendada** üldplaneeringuga. Siin Keskkonnaamet ei puutu asjasse.
- LKS § 40 lg 3 - ranna ja kalda ehituskeeluvööndi **vähendamine** võib toimuda **Keskkonnaameti nõusolekul**

EKV vähendamise taotlemine

- Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et EKV vähendamine on eelkõige **erand**, mitte **võimalus**.
- EKV vähendamiseks tuleb esitada **motiveeritud taotlus**, kus tuleb põhjendada, miks on vajalik teha erand üldisele normile, mis keelab EKV-sse ehitamise.
- Taotluses tuleks tuua eelkõige KOV-i seisukohast kantud põhjendused, kuidas on planeeringulahendus kooskõlas ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning miks on planeeringuga taotletav EKV vähendamine vajalik.

Varasemate EKV vähendamiste kajastamine

- ÜP peab kajastama varasemate ÜP-dega antud EKV vähendamisi. DP-dega antud vähendamiste kajastamine ei ole tingimata vajalik.



EKV vähendamise taotlemine

EKV vähendamise taotlemine ja kaalumine peaks olema samas täpsusastmes kui on taotluse aluseks olev planeering.

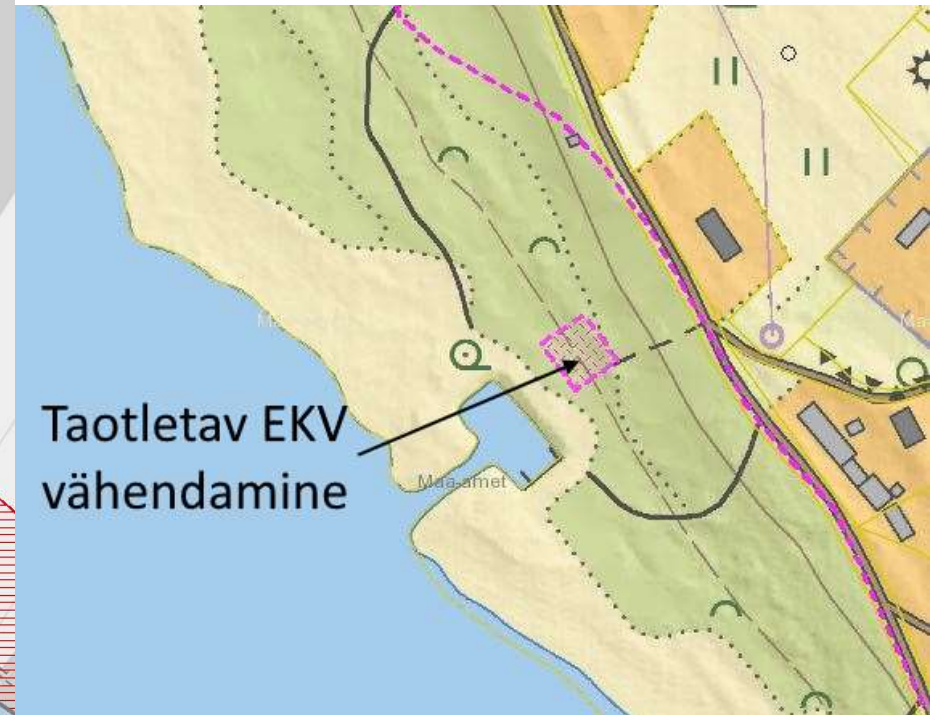
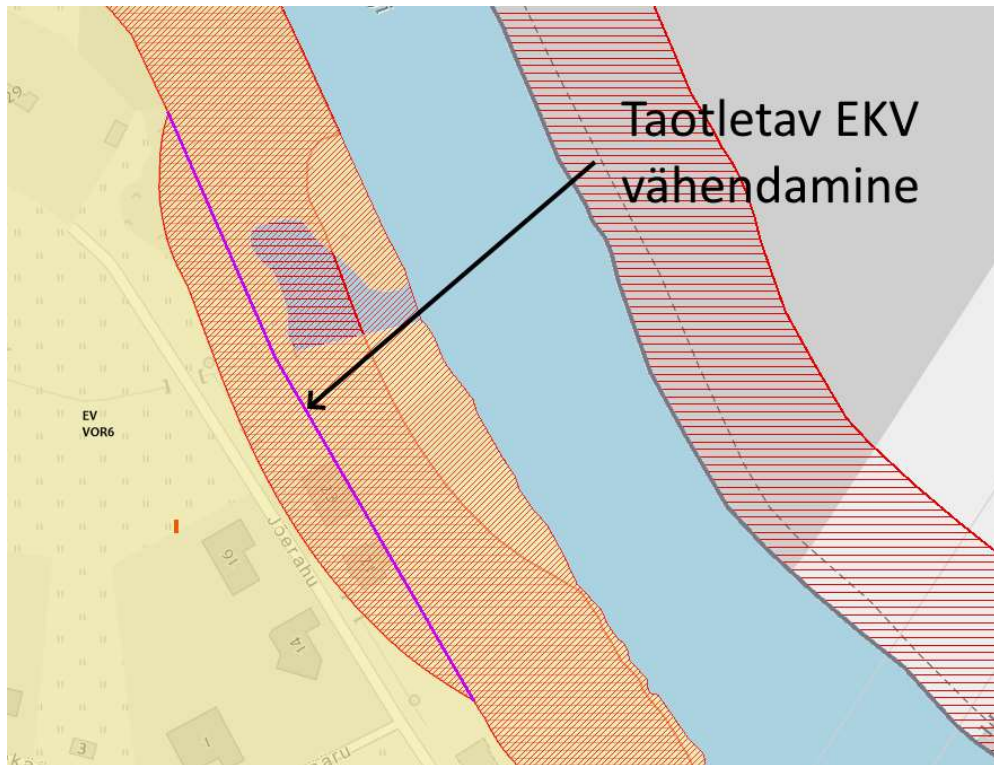
- Nt kui on strateegilise vaatega ÜP, milles taotletakse EKV vähendamist ulatuslikel kaldalõikudel, ei ole enamasti taotluses tarvilik üles lugeda kõiki katastritunnuseid, kõlvikute pindalasid jne.
- Siiski, taotluse ja kaalumise täpsusaste võib olla erinev sõltuvalt probleemi keerukusest. Põhimõttelise üksikotsuse puhul võib olla vajadus minna ehitise tasemele.

Oluline on et planeeringu seletuskiri, joonis ning taotlus oleksid omavahel kooskõlas. Primaarne on joonis.



EKV vähendamise taotlemine

- Vähendamine ühtse joonena arengualal x meetrini veepiirist või lähtudes looduslikest piiridest (valdavalt ÜP-dega taotletav lahendus)
- Vähendamine konkreetsel ehitusalal (nn juustuaugud, valdavalt DP-dega taotletav lahendus)



Vähendamise kaalumine

- LKS § 40 lg 5 - Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile (Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine) ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule (arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest).
- Kuidas KeA arvestab varem kehtestatud DP-dega?
- Kuidas kaalub KeA ebaseaduslikult rajatud ehitiste seadustamist?
- Kas KeA saab arvestada muude, sh majanduslike põhjendustega?

EKV vähendamise kaalumine

EKV vähendamist **toetavad** asjaolud (näited):

- Olemasolevate ehitiste asemele või juurde ehitamine (sh laiendamine üle 1/3 mahust, ajaloolise hoonestuse taastamine);
- Ehitamine tehisaladele (asfalt- või betoonpinnad) või aladele, kus puuduvad looduskooslused (põllumaad, jäätmaad);
- Avaliku kasutusega ehitised (n mänguväljak, külaplats, puhkeala), otseselt ranna või kaldaga seotud ehitised (supelrannaga seotud hooned);
- Ümbrusega sarnane ehitiste paiknemine (uushoonestuse sobitumine olemasoleva asustusstruktuuriga. NB! Kui ei ole vastuolu teiste kriteeriumitega).

EKV vähendamise kaalumine

EKV vähendamist **mittetoetavad** asjaolud (näited):

- Ehitamine kaitstavate liikide leiukohtadesse või looduskaitselist tähtsust omavatele elupaigatüüpidele (kaitsealadel ja hoiualadel omaette reeglid);
- Ehitamine looduslikele kooslustele, eelkõige metsamaa raadamise vajadus, ka ehitamine poollooduslikele kooslustele,
- Rohevõrgustiku sidususe ja terviklikkuse rikkumine;
- Reljeefi ja kaldajoone oluline muutmine (üleujutatavad alad, täitmine, kuivendamine, erosioonioht, nõlvaprotsessid);
- Ehitise sobimatus asustusstruktuuriga;
- Vastuolu ranna ja kalda avaliku kasutusega.



KESKKONNAAMET

Aitäh!

Märt Öövel

Keskkonnaamet

Looduskasutuse peaspetsialist